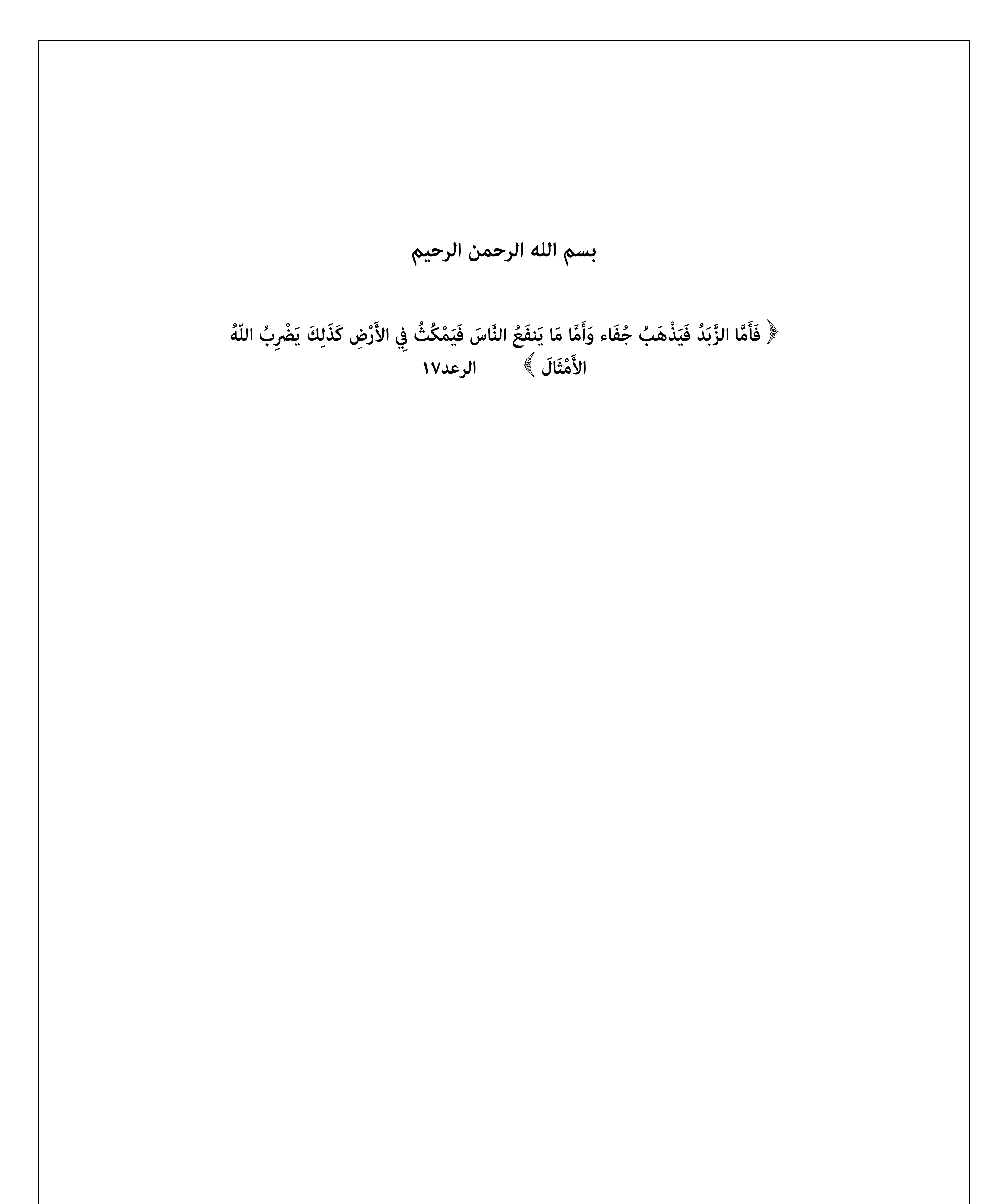
الموسوعة القضائية الحديثة في الشرح والتعليق
عـــلى
قـــانون المبـــاني الجـديد
الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩
في ضوء القضاء والفقه
(الجزء الثاني)
تشتمل على

الشرح والتعليق على قانون البناء الجديد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ – جرائم المباني الواردة في القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية – المسئولية المدنية للمهندس والمقاول – مسئولية حارس البناء – التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة – التعويض عن حوادث المصعد الكهربائي – دعوى التعويض التي ترفع على الحكومة لمسئوليتها عن إدارة المرافق العامة – القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة والقرارات المنفذة له – القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ في شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري – القانون رقم ١٤٦ لسنة ٢٠٠٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٨٤ – قانون رقم ١٣٨ لسنة ٢٠٠٦ في شأن تزويد بعض العقارات المبنية بالمرافق الأساسية – الدفوع في جرائم المباني – نماذج من المذكرات في جرائم المباني

تأليف
شريف أحمد الطباخ
المحامي بالنقض والإدارية العليا



بسم الله الرحمن الرحيم

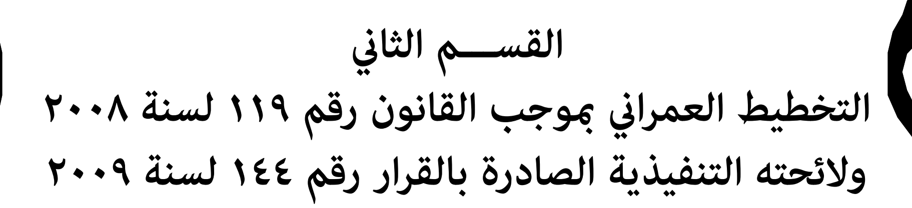
﴿ فَأَمَّا الزَّبَدُ فَيَذْهَبُ جُفَاء وَأَمَّا مَا يَنفَعُ النَّاسَ فَيَمْكُثُ فِي الأَرْضِ كَذَلِكَ يَضْرِبُ اللّهُ الأَمْثَالَ ﴾ الرعد١٧

مقدمــة

.... صدر القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية تحت رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ الذي ألغى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وحل محله، الأمر الذي ترتب عليه بأننا قمنا بتعديل موسوعة المباني والصادرة عام ٢٠٠٧ بناءاً على طلب الزملاء.

.... وترجع أهمية قانون المباني الجديد لكثرة تناوله في ساحة المحاكم سواء من الناحية الجنائية أو الإدارية أو المدنية لذلك فقد حرصنا على تناول هذا الموضوع بالتعليق والشرح على النصوص بما يتفق مع الآراء الفقهية وأحكام محكمة النقض والإدارية العليا وفتاوى مجلس الدولة . راجياً من الله سبحانه وتعالى أن يحوز هذا الجهد قبولاً لدى رجال القضاء الواقف والجالس .

المؤلف



القســم الثاني

التخطيط العمراني بموجب القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩

التخطيط العمراني

المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية

تقوم الجهات ذات الصلة بالتخطيط والتنمية العمرانية بوضع مرئياتها تجاه الأهداف والسياسات المتعلقة بالخطط المستقبلية وترسل إلى الأمانة الفنية للمجلس لإعداد الدراسات اللازمة حولها ورفع تقرير بنتائجها إلى المجلس لإقرارها.

ويخاطب المجلس جميع جهات الدولة لتحديد الاشتراطات الخاصة بإصدار التراخيص بكل جهة، على أن ترسل هذه الجهات ما تراه من اشتراطات إلى الأمانة الفنية للمجلس لإعداد تقرير بشأنها ورفعها للمجلس، وفي حالة الموافقة عليها تعتبر هذه الاشتراطات الخاصة بإصدار التراخيص بكل جهة، على أن ترسل هذه الجهات ما تراه من اشتراطات إلى الأمانة الفنية للمجلس لإعداد تقرير بشأنها ورفعها للمجلس، وفي حالة الموافقة عليها تعتبر هذه الاشتراطات واحدة من الشروط الواجب توافرها لإصدار التراخيص.

ويصدر المجلس كتاباً يتضمن كافة الاشتراطات ويتم توزيعه على الوزارات والمحافظات والجهات المعنية للالتزام به دون الحاجة إلى الحصول على الموافقات من الجهات المختصة عند إصدار الترخيص.

كما يتولى المجلس كتاباً يتضمن كافة تلك الاشتراطات ويتم توزيعه على الوزارات والمحافظات والجهات المعنية للالتزام به دون الحاجة إلى الحصول على الموافقات من الجهات المختصة عند إصدار الترخيص.

كما يتولى المجلس اعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية الخاصة بكل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة للتنمية السياحية والهيئة العامة للتنمية الصناعية داخل نطاق اختصاصها وبعد التنسيق مع الوزير المختص.

ويعتمد المجلس، بناء على اقتراح الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، الضوابط والمعايير التي تتبع في تحديد المناطق ذات القيمة المتميزة وبرامج الحفاظ عليها وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل، كما يعتمد المجلس تلك المناطق بناء على عرض الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، وإذا تبين وجود مناطق متميزة عند إعداد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية، وفقاً للضوابط والمعايير التي أقرها المجلس بعد إعداد المخططات الاستراتيجية للمدن والقرى، يتم إخطار الجهاز القومي للتنسيق الحضاري ليقوم بالدراسة وعرض تحديد المنطقة على المجلس لإقرارها.

وعند اقتراح أي جهة مشروع قانون يتعلق بالتنمية العمرانية يتم عرضه على المجلس لإبداء رأيه فيه، وللمجلس مراجعة التشريعات ذات الصلة واقتراح تعديلها.
ويتولى المجلس تقويم نتائج تنفيذ المخططات الاستراتيجية القومية والإقليمية بناء على التقرير السنوي الذي تعده الهيئة العامة للتخطيط العمراني والذي يتضمن ما تم تنفيذه من البرامج والمشروعات المقترحة في المخططات الاستراتيجية القومية والإقليمية والتي أدرجت في الخطط الخمسية للدولة، وتقويم دور الجهات المعنية بالإدارة والتنفيذ وتحديد أهم الإنجازات والعقبات العملية أو المالية التي تواجه عملية التنفيذ.
ويعهد المجلس إلى الوزارات والجهات المعنية بمتابعة التنفيذ.
ويتولى المجلس، بناء على عرض المحافظ المختص، إقرار تحديد مناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة، حسب مخرجات المخطط الاستراتيجي العام أو المخطط التفصيلي للمدينة أو القرية. على أن يشمل عرض المحافظ الجوانب الفنية والتكلفة المالية لإعادة التخطيط وموضحاً على الأخص ما يلي:
تكالف نزع الملكية.
التعويضات.
اقتراحات توفير البديل للمواطنين لحين الانتهاء من إعادة تخطيط المنطقة.
المخططات التفصيلية لتلك المناطق.
برامج وأولويات التنفيذ.
اقتراحات توفير البديل للمواطنين لحين الانتهاء من إعادة تخطيط المنطقة.
المخططات التفصيلية لتلك المناطق.
برامج وأولويات التنفيذ.
اقتراح آليات التنفيذ ومصادر التمويل.
وذلك لاتخاذ ما يلزم نحو قرار تحديد تلك المناطق كمناطق لإعادة التخطيط وفي حالة الموافقة يتم اعتماد مخططاتها وبرامج وأولويات التنفيذ.
وفي حالة طلب إقامة مشروع للتنمية العمرانية الجديدة خارج حدود الحيز العمراني المعتمد للمدينة أو القرية داخل المخططات الاستراتيجية المعدة على مستوى المحافظة، تقوم الجهة الطالبة بإعداد الدراسات اللازمة حول المشروع على أن يوضح بها على الأخص ما يلي:

جدوى المشروع الفنية والاقتصادية والاجتماعية.
التكلفة المالية اللازمة.
آليات التنفيذ والبرامج الزمنية.
مصادر التمويل.
ويتم عرض المشروع والدراسات التي تم إعدادها بشأنه على الأمانة الفنية للمجلس لدراستها بالتنسيق مع وزارة الدفاع والمركز الوطني لاستخدامات أراضي الدولة وإعداد تقرير بشأنها لعرضه على المجلس، وفي حالة موافقة المجلس على المشروع يتم رفع الأمر إلى رئيس الجمهورية لإصدار القرارات اللازمة.
كما تقوم الأمانة الفنية للمجلس بإجراء الدراسات النوعية المتخصصة اللازمة ويكون للمجلس تشكيل لجان نوعية متخصصة لإبداء الرأي في الموضوعات التي تعرض عليه.

التخطيط والتنمية العمرانية
يقوم المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية التابع للهيئة بالإشراف على الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية المنشأة بقرار من المحافظ المختص، وعلى الأخص ما يلي:
الدعم الفني للإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بمحافظات الإقليم.
متابعة إعداد وتنفيذ المخططات الاستراتيجية العامة لمدن وقرى المحافظة.
إعداد كراسة الشروط المرجعية لإعمال المخطط التفصيلي للمدينة والقرية.
إبداء الرأي الفني في المخطط التفصيلي.
المخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية
تهدف عملية التخطيط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية إلى تحديد الملامح الأساسية العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية، والتعامل مع كل المقومات والعناصر الطبيعية الواقعة في حدودها.
وتقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد تقرير يرفع إلى المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية بنتائج احتياجات وأولويات التنمية العمرانية على المستوى المحلي واقتراحاتها للمشروعات اللازمة وخطة العمل لتحقيقها وذلك بمشاركة الجهة الإدارية المختصة والمجالس الشعبية المحلية والأجهزة التنفيذية المختصة وممثلي المجتمع المدني

والأهلي، بعد اعتمادها من رئيس المدينة أو القرية وذلك وفقاً لدلائل أعمال المخططات الاستراتيجية للمدن والقرى.
ويقوم المركز الإقليمي بدراسة التقارير الواردة إليه من الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية ويقوم بإعداد مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية بواسطة الخبراء والاستشاريين والجهات الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني وذلك وفقاً لأحكام قانون المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٦٩. وتعتبر هذه التقارير جزء من كراسة الشروط ومستندات التعاقد.

عند إعداد مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية يجب أن يراعى فيه على الأقل القواعد الأساسية الآتية:
أن يكون وفقاً لدليل الأعمال الخاص بإعداد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية.
الضوابط وأسس التعامل مع المناطق ذات القيمة المتميزة الصادر بها قرار من المجلس.
ما ورد بتقرير الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية.
ويتكون مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية من خرائط وتقارير طبقاً لما ورد بدلائل الأعمال الصادرة عن الهيئة العامة للتخطيط العمراني ويراعى في إعدادها على الأخص الخطوات التالية:
١- الإعداد:
تقوم الهيئة بمخاطبة المحافظ المختص لتيسير مهمة المتعاقد معه المكلف من قبل الهيئة لإمداده بكل البيانات السكانية والاجتماعية والعمرانية والاقتصادية والبيئية والبنية الأساسية المتاحة، بالإضافة إلى خرائط التطور العمراني للمدينة أو القرية، الحيز العمراني المعتمد، كردون المدين أو القرية وغير ذلك من الخرائط الأساسية.
ويعد المتعاقد معه برنامجاً زمنياً لإعداد المخطط على أن تخطر به المركز الإقليمي والإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية ومجلس المدينة أو القرية المراد إعداد التخطيط لها وذلك بالطرق المنصوص عليها في كراسة الشروط على أن يرتبط البرنامج الزمني بالمدة الزمنية للتعاقد والمراحل الزمنية لإعداد المخطط الاستراتيجي العام.
٢- تحديد الوضع الراهن:
يتم إعداد دراسات الوضع الراهن وفقاً لما يلي:

الدراسات العمرانية وتشمل الدراسات الخاصة بالتطور التاريخي واستعمالات الأراضي بما في ذلك تحديد العقارات ذات القيمة المتميزة والتي تم حصرها بمعرفة لجان حصر العقارات طبقاً لأحكام القانون ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ في شان تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري، واستعمالات المباني وحالتها وتوزيع الخدمات وتوزيع المؤسسات والأنشطة الاقتصادية وفقاً للنوع والارتفاعات وتقسيم المناطق طبقاً للكثافات السكانية وملكيات الأراضي الفضاء المتاحة للتنمية سواء الامتداد أو بالمناطق داخل المدينة، وتحديد المناطق غير المخططة ودراسة المدينة أو القرية وعلاقتها ودورها الإقليمي بما يحيط بها من مدن وقرى.

الدراسات الاقتصادية وتشمل جوانب الاقتصاد المحلي المختلفة ومنها دراسة الموارد الطبيعية والإمكانات الإنمائية بها وتداول الخامات والموارد المختلفة وتحديد أهم الأنشطة الاقتصادية الرسمية وغير الرسمية، وتقديرات فرص العمل والمؤسسات ومتوسطات الدخول والإنفاق، بالإضافة إلى رصد جميع القضايا الاقتصادية بالمدينة أو القرية.

دراسات البنية الأساسية وتشمل دراسة شبكات الطرق والكهرباء والتغذية بمياه الشرب والصرف الصحي وغيرها من المرافق والبنية الأساسية.

الدراسات الاجتماعية وتشمل دراسات الخدمات الاجتماعية والدراسات السكانية ومنها تطور نمو السكان وخصائصهم والكثافات السكانية وتطورها والتركيب الاجتماعي والاقتصادي لسكان المدينة أو القرية والخدمات الاجتماعي القائمة والمستهدفة في التعليم والصحة والشباب والرياضة والأمومة والطفولة والدينية والاجتماعية والبريد والاتصالات والخدمات الأمنية.

تحديد أوجه القصور ومجالات التميز والبرامج الحالية والمشروعات الجارية في المجالات التنموية المختلفة ويتم تحديد المشروعات والمبادرات المحلية الرائدة المطلوب استمرارها وتعزيزها في المستقبل.

ويلزم أن تتناول دراسات الوضع الراهن المشار إليها تأثيرها على الجوانب الآتية:

حماية البيئة العمرانية وما تتضمنه من جوانب مختلفة وتحديد الأثر البيئي لهذه القطاعات على السكان.

المرأة والفقراء والمهمشين وتحديد احتياجاتهم من الإسكان والمرافق والبنية الأساسية والخدمات الاجتماعية.

الاقتراحات الخاصة بتطوير مشاركة المجتمع المدني والإدارة المحلية وتحديد دور كل من المجلس الشعبي المحلي ومجلس المدينة أو القرية والمجتمع المدني في هذه الاقتراحات.

٣- صياغة الرؤية المستقبلية:

يشمل التقرير صياغة رؤية مستقبلية للمدينة أو القرية على المدى الزمني للمخطط عمرانياً واجتماعياً واقتصادياً وبنية أساسية وبيئياً، وتحديد الأهداف والاستراتيجيات والبرامج والمشروعات ذات الأولوية التي تحقق هذه الرؤية أخذاً في الاعتبار التقرير المقدم من الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية.

٤- مشروع المخطط الاستراتيجي العام:

تتبع كافة الخطوات المبينة بدليل إعداد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية المعد من الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ويعتبر من أهم مخرجاته على الأقل ما يلي:

وضع المخطط الاستراتيجي على المدى القصير والمتوسط، والبعيد (سنة الهدف) للجوانب التنموية المختلفة للمدينة أو القرية وموضحاً على خرائط المخطط والحيز العمراني مناطق الاستعمالات الآتية:

المناطق السكنية.

المناطق الأثرية.

المناطق ذات القيمة المتميزة.

مناطق وسط المدينة.

المناطق السياحية.

المناطق الصناعي.

المناطق الحرفية.

المناطق التجارية.

مناطق إعادة التخطيط.

المناطق غير المخططة.

مناطق الامتداد.

غير ذلك من المناطق التي يرى القائم على إعداد المخطط تحديدها.

على أن يتم عرض اقتراح المناطق السياحية والصناعية والتجارية على الجهة الإدارية المختصة بالنشاط لأخذ رأيها في إقامة المشروعات التي تتلائم مع طبيعة المدينة أو القرية.

وعلى أن يشتمل المخطط على آليات وبرامج التنفيذ ومصادر تمويل المشروعات ذات

الأولوية الواقعة بإحدى هذه المناطق.
وضع الحيز العمراني للمدينة أو القرية حتى سنة الهدف.
وضع مخطط استعمالات الأراضي لجميع الاستعمالات الحالية والمستقبلية حتى سنة الهدف موضحاً الاستعمالات المسموح بها.
الاشتراطات التخطيطية والبنائية التي تحدد أهم السمات العمرانية للمناطق ومنها على الأخص توضيح الكثافة السكانية الإجمالية للمدينة أو القرية على أن يراعى في تحديد الكثافة السكانية ما يلي:
المدن والقرى المحاطة بالأراضي الزراعية أو المحددات الطبيعية.
المدن والقرى والمجتمعات العمرانية الجديدة التي تنشأ في الأراضي الصحراوية.
المدن والقرى ذات الطبيعة الخاصة مثل الواقعة بالمحافظات الحدودية أو المتاخمة لمنشآت أو مرافق عسكرية.
هـ- تحديد الكثافة البنائية وعلاقتها بالكثافة السكانية، الارتفاعات وغير ذلك من الاشتراطات البنائية التي يرى القائم على أعمال التخطيط ضرورة ارتباطها بالاشتراطات التخطيطية للمدينة أو القرية.
أما بالنسبة للعزب والكفور والنجوع التابعة للوحدات المحلية فتقتصر مكونات المخطط الاستراتيجي لها على ما يلي:
تحديد الحيز العمراني حتى سنة الهدف مبيناً مواقع الامتداد العمراني المستقبلي ومناطق الخدمات الأساسية إن وجدت.
تحديد الاشتراطات التخطيطية والبنائية لها وفقاً لما يرد بالمخطط الاستراتيجي العام للقرى التابعة لها هذه العزب أو النجوع أو الكفور.
ويقوم المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية باستلام مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية ومراجعته على كراسة الشروط المرجعية ودلائل الأعمال وغير ذلك مما تتطلبه أعمال المراجعة. ثم يتم إرساله إلى الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية لتقوم بدورها بعرضه على المواطنين والجهات المعنية والمجلس الشعبي المحلي وفقاً للإجراءات التالية:
دعوة شركاء التنمية بالمدينة أو القرية من مواطنين وممثلي المجتمع المدني والقطاع الخاص والجمعيات الأهلية والمجلس الشعبي المحلي المختص وجميع الإدارات المعنية بالإدارة

المحلية لاجتماع عام بحضور القائم على أعمال التخطيط وبحضور ممثل عن المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية وذلك لعرض مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية ومخرجاته.

وتكون الدعوة بالطرق التالية:
الإعلان في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار عن الانتهاء من المشروع الأولي للمخطط الاستراتيجي محدداً في الإعلان موعد جلسة الاستماع.
الإعلان عن المخطط ومخرجاته في لوحات زجاجية بمكان واضح بمبنى الجهة الإدارية ويتم الإعلان وعرض المخطط ومخرجاته لمدة لا تقل عن خمسة عشر يوماً من تاريخ بدء الإعلان.
ويتولى القائم بأعمال التخطيط أثناء الاجتماع الرد على الاستفسارات، ويقوم ممثل المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية بتسجيل الملاحظات الواردة من الحضور.
ويتولى المركز الإقليمي خلال أسبوعين من تاريخ الاجتماع المشار إليه في المادة السابقة تجميع الملاحظات الواردة إليه وعرضها على القائم بأعمال التخطيط لإبداء الرأي فيها وإجراء التعديلات في ضوئها، ويجوز تشكيل مجموعة عمل من المشاركين في الاجتماع وذلك بقرار من المحافظ المختص برئاسة رئيس الجهة الإدارية المختصة لمتابعة القائم على أعمال التخطيط والتأكد من استيفاء الملاحظات وإجراء التعديلات الواردة على مشروع المخطط الاستراتيجي العام.
ويتقدم القائم على أعمال التخطيط بالمخطط الاستراتيجي العام ومخرجاته بعد إجراء التعديلات المطلوبة وعرضها على مجموعة العمل إلى المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية لإتمام أعمال المراجعة الفنية الأولية خلال أسبوعين من تقديم المخطط وطلب استكمال أية دراسات أو معلومات أو بيانات أو مخرجات مع إجراء التعديلات المطلوبة وفق دليل العمل المرجعي المقدم للمشروع، ويصدر المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية خطاب صلاحية الإجراءات والخطوات التي تمت لإعداد المخطط واستيفائه للدراسات طبقاً لدليل العمل.
ترسل الهيئة العامة للتخطيط العمراني مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية محدداً به على وجه الخصوص الحيز العمراني المقترح لكل من:

لجنة الأحوزة العمرانية لإبداء الرأي في الحيز العمراني المقترح وتعديله أو الموافقة عليه طبقاً للقواعد والإجراءات الخاصة بذلك.
الجهات المختصة بوزارة الدفاع لإبداء وجهة النظر العسكرية ومقتضيات سلامة الدفاع عن الدولة وذلك بالنسبة للمخططات الاستراتيجية للمدن والقرى التي بها تمركزات عسكرية.
وتقوم الهيئة العامة للتخطيط العمراني بإرسال مشروع المخطط إلى المحافظ المختص لعرضه على المجلس الشعبي المحلي، وذلك بعد موافقة كل من لجنة الأحوزة العمرانية والجهات المختصة بوزارة الدفاع.
وبعد العرض على المجلس الشعبي المحلي المختص تقوم الهيئة العامة للتخطيط العمراني بإتمام أعمال المراجعة النهائية وإقراره ثم اعتماده من الوزير المختص.
وينشر قرار اعتماد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية في الوقائع المصرية.
وفي حالة عدم وجود مخططات عامة أو قبل اعتماد المخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى وعند قيام الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع اشتراطات مؤقتة لتنظيم العمران وخلال شهرين من صدور هذه اللائحة يجب أن تكون الكثافات البنائية من بين ما تلزم مراعاته وفقاً لما يلي:
حد أقصى مرتين من إجمالي مساحة الأرض لقطع الأراضي بالقرى.
حد أقصى أربعة مرات من إجمالي مساحة الأرض لقطع الأراضي للمدينة.
المخطط التفصيلي
يهدف المخطط التفصيلي إلى تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية بالمدينة أو القرية وتوفير بيئة صحية وآمنة ويكون من ضمن مكوناته ما يلي:
الخرائط والتقارير الخاصة بالدراسات التخطيطية التفصيلية لشبكات الشوارع والنقل والمواصلات وشبكات المرافق العامة، وتوزيع الخدمات والمساحات الخضراء والفراغات ومراكز العمالة والمناطق السكنية وغيرها.
البرامج التنفيذية للقطاعات المختلفة من إسكان ومرافق وخدمات ونقل وما إليه، وتوزيعها الزمني بما يكفل تكاملها وتوافق تنفيذها.
الاشتراطات البنائية والتخطيطية للمناطق وفقاً للمخطط الاستراتيجي العام.
وعند الانتهاء من المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية، وطبقاً لنتائج المخطط الاستراتيجي العام وأولوياته، تقوم الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد

المخططات التفصيلية وفقاً لبرنامج زمني للمناطق المحددة بالمخطط الاستراتيجي العام وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والمكاتب الهندسية الاستشارية والجهات المقيدة لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني طبقاً لنموذج كراسة طرح المخطط التفصيلي ودلائل الأعمال – إن وجدت – المعدة بالاتفاق مع المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية التابع للهيئة وبالنسبة للمناطق الصناعية والسياحية المحددة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية، فيتم إعداد المخططات التفصيلية الخاصة بها عن طريق الهيئة العامة للتنمية الصناعية والهيئة العامة للتنمية السياحية طبقاً لذات الإجراءات المتبعة في إعداد المخطط التفصيلي.

ويراعى عند إعداد المخطط التفصيلي وضع الاشتراطات الخاصة التالية:

أن يتوافق تقسيم المدينة أو القرية إلى مناطق مع الأهداف والأولويات الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية.

أن تغطى الاشتراطات البنائية جميع مناطق المدينة أو القرية.

توحيد وتكامل الاشتراطات والقواعد داخل المنطقة الواحدة وذلك طبقاً للاشتراطات والقواعد العامة الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية.

أن تكون الاشتراطات الخاصة بأبعاد المباني ومساحة قطع الأراضي وغيرها متفقة مع الاشتراطات والمعايير الواردة بالقانون وهذه اللائحة.

ويتم إعداد المخطط التفصيلي على أساس دراسة السكان وقوة العمل والخدمات والأنشطة الاقتصادية واستعمالات الأراضي والدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية المكونة للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية، بالإضافة إلى دراسات أخرى تفصيلية للوضع الحالي والمستقبلي، وفي إطار المخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية، على أن تشمل هذه الدراسات ما يلي:

١- اشتراطات المناطق القائمة والمعمول بها – إن وجدت – والمستقبلية وتشمل هذه الاشتراطات ما يلي:

الاستعمالات لكل قطعة أرض خالية أو مشغولة قائمة وملكيات ومعالم طبيعية من ترع ومصارف وغيرها، والمرافق القائمة من محطات مياه شرب أو صرف صحي وشبكات أرضية أو هوائية للكهرباء أو الاتصالات وشبكات الطرق الممهدة أو غير الممهدة وشبكة مياه الإطفاء العمومية مع بيان جميع أنواع المخالفات القائمة من مخالفات استعمال وجميع أنواع مخالفات البناء.

الحد الأدنى لمساحة قطع الأراضي وأبعادها حسب نوعية الاستعمال.
ارتدادات المباني الأمامية والجانبية والخلفية.
حالات المباني.
ارتفاع المباني.
الكثافة السكانية ومعدل التزاحم.
الكثافة البنائية.
٢- ما يتعلق بالموضوعات التالية:
الأسعار التقديرية للأراضي.
مواقع الخدمات التعليمية والترويحية والصحية والتجارية والمهنية والحرفية والدينية وغيرها.
شبكات المرافق العامة: مواقعها وقدراتها.
شبكات الشوارع: قطاعاتها ومساراتها وحالاتها وتقاطعاتها.
حركة المرور (الحجم والاتجاه) والنقل العام ومساراته وسعته.
أماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتفريغ داخل الملكيات الخاصة وخارج حدود الشوارع.
المتطلبات البيئية ومعالجتها من حيث طبيعة الموقع والضوضاء والتلوث وغيرها.
مساحات الحدائق العامة والمساحات الخضراء والفراغات.
طابع المنطقة متضمناً الاشتراطات المتعلقة بواجهات المباني وألوانها وموادها وطابعها المعماري وغيرها.
عدد المناطق التي ستقسم إليها المدينة أو القرية والمساحة المقترحة بها لكل نوع من هذه المناطق وحدود كل منطقة.
تطابق الحدود الفاصلة بين مناطق الاستعمالات مع حدود الملكيات القائمة كلما أمكن ذلك مع احترام الشكل المسيطر على الأرض.
مراعاة النسب المستقطعة وفقاً لما يرد في هذه اللائحة بشأن تحديد نسب المستقطع من الأراضي لصالح المنفعة العامة من طرق وميادين ومناطق خضراء وخدمات.

ومع مراعاة أحكام المادة ١١٢ من القانون، يجب أن تكون اشتراطات المناطق من حيث استعمالات الأراضي وإشغالات المباني بمشروعات التخطيط التفصيلية للمناطق القائمة متمشية مع الاستعمالات الحالية والإشغالات بالمنطقة مع السماح بإبقاء الحالات المخالفة على ما هي عليه وقت اعتماد التخطيط التفصيلي بالشروط الآتية:

عدم السماح بأية زيادة في المباني أو الاستعمالات أو الإشغالات المخالفة أياً كان نوعها أو سببها خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ اعتماد مشروع التخطيط التفصيلي يوقف بعدها الاستعمال المخالف، ويجوز مد هذه المدة لمدة أخرى أو مدد لا يتجاوز مجموعها عشر سنوات من التاريخ المذكور وذلك بعد موافقة الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية.

حظر الترخيص بإجراء أي تقوية أو دعم أو تعديل في المباني المخالفة للاشتراطات أياً كانت الظروف أو الأسباب التي تتطلب ذلك.

ويتم توضيح إشتراطات المخطط التفصيلي من خلال خرائط توضح المناطق المختلفة وتقرير مكتوب يختلف ترتيبه وتنظيمه من مدينة أو قرية لأخرى، ويشتمل على الأقل على ما يلي:

مقدمة لشرح الغرض من اشتراطات المناطق.

الاشتراطات التفصيلية وفقاً للاشتراطات العامة للمدينة أو القرية الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام لهما.

وعند إعداد مشروع المخطط التفصيلي للمنطقة، يتم تحديد الكثافة البنائية بمراعاة الظروف المحلية لكل مدينة أو قرية الاستعمالات غير المطابقة للمخطط التفصيلي والتي تعد على سبيل المخالفات الموجودة عند البدء في إعداد المخطط.

ووفقاً لإجمالي عدد الوحدات السكنية والخدمية المطلوبة لسنة الهدف والقيمة الاقتصادية للأراضي والاستعمالات المسموح بها وكفاءة الخدمات والمرافق والشوارع وذلك بما يتوافق مع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية.

وتوصف كل منطقة واردة برسومات التخطيط التفصيلي بالتفصيل وتوضح حدودها وتحدد الاستعمالات المسموح بها فيها وإشغالات المباني حسب التدرج في الإشتراطات المقررة لكل منطقة.

وتحدد لكل منطقة من مناطق المخطط التفصيلي لائحة اشتراطات بنائية تحدد الشروط الخاصة للمنطقة على أن تكون متوافقة مع الاشترطات العامة لأنواع المناطق الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية، والتي من أهمها:

١- اشتراطات المساحة والأبعاد:

لا تقل مساحة قطعة الأرض عن ٧٠ متر٢ للقرى و١٢٠ متر٢ للمدن وذلك للأراضي الواقعة داخل الامتداد العمراني للقرية والمدينة.

لا تقل واجهة القطعة المطلة على طريق عن ٧ متر للقرى و١٠متر للمدن بمناطق الامتداد العمراني بالأحوزة العمرانية المعتمدة للمدن والقرى.

لا يزيد طول البلوك السكني على ٢٥٠ متراً للمدينة و١٥٠ متراً للقرية.

٢- اشتراطات نسب التغطية:

وتحدد بحد أقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض.

٣- الكثافة البنائية:

وتختلف باختلاف المدخلات المحددة لكل منطقة من مناطق المخطط التفصيلي والموضحة بكل منها.

٤- عروض الطرق:

وتمثل بأقل عرض طريق تقع عليه قطعة الأرض كحد أدنى بحيث لا يقل عن ستة أمتار للطرق لمناطق الامتداد العمراني داخل الأحوزة العمرانية للقرى ولا تقل عن عشرة أمتار لمناطق الامتداد العمراني داخل الأحوزة العمرانية للمدن.

وفي حالة الشوارع القائمة يتم الارتداد عن حد الملكية بمقدار نصف الفرق بين العرض الحالي للطريق والعرض المقترح عند البناء أو إعادة البناء للقطع المطلة على طرق تقل عن الحدود الدنيا السابق ذكرها.

٥- الارتفاعات:

وتحدد ارتفاعات المباني طبقاً للاشتراطات المتعمدة من المجلس والواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية ويجوز تحديد ارتفاعات مختلفة داخل المنطقة الواحدة وذلك وفقاً لما يرد بمخرجات المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية.

الاشتراطات الخاصة بالمخطط التفصيلي للقرى:

يراعى تطبيق الاشتراطات التالية، بالإضافة إلى الاشتراطات العامة بالمخطط التفصيلي،

وذلك بالنسبة إلى الأراضي الواقعة بالكتلة العمرانية القائمة داخل الحيز العمراني المعتمد لجميع قرى الجمهورية، ويقصد بالأراضي أو المباني الخاضعة لهذه الاشتراطات أي قطعة أرض فضاء أو مبنى متهدم أو مراد إحلاله وتجديده أو التعلية على مباني قائمة:

الالتزام بأبعاد قطع الأراضي (مساحة القطعة وأبعاد الواجهة) وفقاً للمخطط الاستراتيجي العام للقرية.

قصر الاستخدامات موضوع هذه الاشتراطات على الأراضي المراد استخدامها أو إعادة استخدامها في أغراض الإسكان والخدمات أو الاستخدام المختلط مع الأنشطة المرتبطة بالاحتياجات اليومية للسكان على ألا تكون مقلقة للراحة أو مضرة بالبيئة.

- في حالة الإحلال والتجديد أو البناء على قطع الأراضي الفضاء التي يقام عليها مبنى واحد في الكتلة العمرانية القائمة بالقرية، يسمح بالبناء أو إعادة البناء أو التعلية لقطع الأراضي المطلة على الطرق التي لا يقل عرضها عن أربعة أمتار للطرق الداخلية وستة أمتار للطرق الرئيسية وثمانية أمتار لطريق داير الناحية للقرية. وإذا قل عرض الطريق عن الحد المسموح به تعين الارتداد بنصف الفرق من جانبي الطرق حتى يستكمل عرض الشارع.

- أماكن انتظار السيارات إذا دعت الحاجة لذلك.

وطبقاً للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والاشتراطات البنائية الصادرة عن المجلس، تحدد المخططات التفصيلية للمناطق السكنية على الأقل ما يلي:

أنماط المباني السكنية المسموح بها (فيلات – عمارات متوسطة الارتفاع – عمارات عالية).

مستويات الإسكان.

الاستعمالات الإضافية المسموح بها في كل منطقة بشروط معينة مثل الأماكن العامة لانتظار السيارات وممارسة بعض المهن والحرف وغيرها.

الاشتراطات البنائية.

أية اشتراطات أخرى.

وتشمل الاشتراطات البنائية للمناطق السكنية، على الأخص تحديد ما يلي:

الكثافة البنائية الإجمالية.

الارتدادات: وتحدد الارتدادات طبقاً لنوع المسكن سواء كان متصلاً أو شبه متصل أو منفصلاً، بما في ذلك ارتدادات أمامية وجانبية وخلفية، ويجوز البناء على الصامت طبقاً لظروف وحالة قطعة الأرض وعلاقتها بالطريق أمامها وتحدد أبعاد هذه الارتدادات بما

يحقق الحد الأقصى لنسبة التغطية المسموح بها بمنطقة المخطط التفصيلي بمراعاة كل من طول واجهة قطعة الأرض وعمقها.
الارتفاعات: وتحدد كحد أقصى.
إشغال المبنى: يحدد مزاولة أي نشاط داخل المباني السكنية الموجودة في المنطقة السكنية طبقاً للاشتراطات الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة.
الاستعمالات الإضافية بالمناطق السكنية.
وتشمل أنواع المخططات التفصيلية للمناطق السكنية، على الأقل ما يلي:
أولاً: المناطق السكنية المتكاملة – التجمع السكني
تحدد المخططات التفصيلية للمناطق السكنية المتكاملة (التجمع السكني) على الأقل ما يلي:
التأثير المتبادل بين المخطط الاستراتيجي العام للمدينة والمنطقة السكنية.
الأهداف الرئيسية للتخطيط المقترح.
التحليل العام ومؤشرات التخطيط.
المحددات البيئية للمنطقة السكنية ومنها على الأخص تحديد طبيعة الأرض وطبوغرافية المنطقة مع دراسة المحددات المناخية وتأثيرها على تخطيط المنطقة.
محددات الحركة الرئيسية القائمة والمحيطة بالمنطقة السكنية وإمكانية الوصول للمنطقة وشبكة الطرق.
البدائل التخطيطية.
تحديد ميزانية استعمالات الأراضي بالمنطقة.
خطة الإسكان، ويتم تحديد عناصرها من خلال تحديد مساحة المنطقة المخصصة للإسكان:
الكثافة البنائية – عدد الوحدات السكنية – المساحة الإجمالية للخدمات – متوسط حجم الأسرة.
تحديد المستويات الاجتماعية والاقتصادية بالمنطقة السكنية طبقاً للدراسات والمسموحات الاجتماعية والاقتصادية للسكان بالمدينة.
تحديد متوسط مسطح قطع الأراضي للمستويات المختلفة.
تحديد عدد قطع الأراضي.
خطة الخدمات ويتم تحديد احتياجات المنطقة السكنية من الخدمات بنوعياتها وبمستوياتها المختلفة.

تحديد الاشتراطات الخاصة بالمناطق السكنية على أن تراعى على الأقل الاعتبارات الآتية:
أبعاد قطع الأراضي بحيث لا يزيد عمق القطعة عن مثلي عرضها.
تصميم المنحنيات والنواصي.
اشتراطات مناطق الخدمات داخل المنطقة السكنية وتحدد وفق نوعية الخدمات المسموح بها داخل المنطقة السكنية.
ثانياً: منطقة سكنية (تصميم حضري)
ويراعى في المخطط التفصيلي للمنطقة السكنية (تصميم حضري) على الأقل ما يلي:
البرامج التخطيطية.
موقع المنطقة السكنية بناء على المخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة.
محددات الاستعمالات المحيطة والمحددات البيئية والطبوغرافية.
محددات الحركة الآلية وإمكانية الوصول إلى المنطقة ومحددات حركة المشاة.
توزيع أهم عناصر المشروع وعلى الأخص، المجموعات السكنية شاملاً عدد الوحدات السكنية التي تتضمنها المنطقة وكذلك الكثافة البنائية والكثافة السكانية وفقاً لمستويات الإسكان المقترحة، وتوزيع المناطق المفتوحة وحركة المشاة الرئيسية.
ميزانية استعمالات الأراضي للمنطقة السكنية.
ثالثاً: المخطط التفصيلي للمناطق التجارية داخل الأحوزة العمرانية:
يتم تصنيف المناطق التجارية على الأسس الآتية:
نمط تداول السلع (تجارة جملة أو قطاعي أو غيرها).
نوع ومسطح المحلات التجارية المسموح بها.
الاشتراطات البنائية.
ويتم تصنيف المناطق إلى الآتي:
سوق المجاورة السكنية: على أن تتم كتابة قائمة الاستعمالات المسموح بها بسوق المجاورة بدقة لمنع أي نشاط غير مرغوب.
مركز تجاري الحي السكني.
وسط المدينة.
مركز تجاري الإقليم.
وتوضح المخططات التفصيلية للمناطق التجارية، على الأقل العناصر الآتية:
وعلى أن تحدد اشتراطات المناطق الأنشطة التجارية المسموح بها في كل منطقة.

استعمالات الأراضي.
إشغالات المباني المسموح بها وتصنيفها.
الإشتراطات الواجب توافرها في كل نوع منها.
الإشتراطات البنائية بالمناطق التجارية متضمنة الكثافة البنائية والكثافة السكانية وارتفاعات المباني والنسبة القصوى لمساحة قطعة الأرض المشغولة بالمبنى والطابع المعماري للواجهات وعرض الأرصفة.
أماكن انتظار السيارات ومعدلات أماكن التحميل والتفريغ.
تحديد إشغالات أرصفة الشوارع بما فيها الأكشاك والأسواق المفتوحة.
عناصر تنسيق الموقع وعلى الأخص بالنسبة للأشجار وشكل الإضاءة والأرصفة والنافورات والإعلانات وغيرها.
مواقف السيارات خارج حد الشارع: لإيواء السيارات الخاصة بالسكان أو العاملين أو الزوار سواء بالنسبة للوحدات السكنية أو المستشفيات أو المكاتب الإدارية أو المحلات التجارية أو المنشآت الحرفية، وتحدد المساحة اللازمة حسب نوع النشاط.
رابعاً: المخطط التفصيلي لمناطق الخدمات العامة
يحدد المخطط التفصيلي لمناطق الخدمات العامة على الأقل ما يلي:
توزيع الخدمات (تعليمية – صحية – اجتماعية – دينية – تجارية – ثقافية – إدارية – ترفيهية – مناطق مفتوحة) طبقاً للمخطط الاستراتيجي العام.
المسطح الإجمالي (مركز الخدمات – عدد السكان – عناصر الخدمات الرئيسية)
برامج عناصر الخدمات (تعليمية – صحية – دينية – تجارية – مناطق مفتوحة وغيرها)

وتشتمل الدراسات التخطيطية لمنطقة الخدمات العامة على الأقل ما يلي:
الدراسات التحليلية لمنطقة الخدمات ومنها: التحليل الهندسي والاقتصادي لمواقع خدمات المنطقة وتأثيره على توزيع الأنشطة في مركز الخدمات وشبكة الطرق المحيطة وإمكانية الدخول والخروج لمركز خدمات المنطقة وشبكة المشاة الرئيسية والثانوية لمركز الخدمات.
توزيع استعمالات أراضي الخدمات بالمخطط التفصيلي وتشتمل على الأقل جميع عناصر الخدمات العامة التعليمية والصحية والدينية والاجتماعية والإدارية والتجارية والترفيهية والمناطق المفتوحة وغيرها.

خامساً: المخطط التفصيلي للمناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية:
وتتولى الجهة الإدارية المختصة بالاشتراك مع الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية وتحت إشراف المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية التابع للهيئة العامة للتخطيط العمراني تحديد المناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية ووضع لاشتراطات الخاصة بها فيما يتعلق باستعمالات الأراضي وإشغالات المباني في ضوء خصائصها البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية.
وتتولى تحديد المعدلات التخطيطية الخاصة بتوفير أماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتفريغ التي تتطلبها الاستعمالات المسموح بها وفقاً للقواعد التالية:
عدد الوحدات السكنية.
المسطح المخصص للتعامل مع الجمهور في الاستعمالات التجارية.
المسطح المخصص للمكاتب وعيادات الأطباء والمصانع والورش المسموح بها.
عدد الأسرة بالنسبة للمستشفيات.
عدد الكراسي بالنسبة للمسارح ودور السينما والملاهي والمطاعم والمقاهي وما في حكمها.
المسطحات المخصصة لأي استعمال آخر.
ويراعى عند وضع الاشتراطات الخاصة بالمناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية والمناطق المكونة لها ما يأتي:
نسب الاستعمالات المختلفة بكل منطقة إلى بعضها البعض.
الكثافة السكانية الإجمالية نهاراً.
قدرة المرافق العامة بالمنطقة من مياه وكهرباء ومجاري واتصالات سلكية ولاسلكية وغيرها.
قدرة الشوارع والأرصفة وأماكن التحميل والتفريغ ونظم النقل العام والخاص القائمة بالمنطقة.
حجم المرور الذي ينتج عن الاستعمالات المسموح بها بالمنطقة من مشاة وسيارات خاصة ونقل وغيرها.
الطابع العام والمتطلبات البيئية للمنطقة.
ويقوم تخطيط المناطق الحرفية على الأسس والقواعد التي تهدف إلى تحديد:
الأسباب والدوافع التي تؤدي إلى ضرورة إنشاء المنطقة للورش والمصانع الصغيرة.
الاحتياجات التكنولوجية والاقتصادية والبيئية والاجتماعية لإنشاء المنطقة.
الأسس الفنية والاقتصادية والإدارية التي يجب أن تقوم عليها المنطقة.

الأنشطة النوعية الإنتاجية والخدمية التي سيتم إنشاؤها في المنطقة.
أساليب وأسس تمويل المنطقة.
الإطار العام لتنمية المنطقة.
سادساً: المخطط التفصيلي للمناطق الحرفية
يراعى عند إعداد المخطط التفصيلي للمناطق الحرفية على الأقل ما يلي:
تحديد أنواع الأنشطة الحرفية طبقاً للموارد المتاحة وذلك بناء على الأسس الآتية:
تحديد أسس تسويق وترويج المنطقة الحرفية وكيفية جذب الحرفيين إليها (الفئات المستهدفة) خاصة الحرفيون وأصحاب المصانع الصغيرة وصغار المستثمرين الراغبين في الاستثمار في المجالات الحرفية أو الصناعات الصغيرة.
تحديد الأنشطة النوعية الإنتاجية والخدمية التي سيتم إنشاؤها في المنطقة الحرفية.
تحديد مستويات التكنولوجيا التي تتواجد في المنطقة الحرفية طبقاً للآتي:
النوع الأول: الأنشطة التقليدية والموروثة:
المستوى الأول: أنشطة تقليدية تتمثل في صناعات مثل صناعات الأحذية والملابس والنسيج والأثاث وتعتمد على درجات عالية من الميكنة.
المستوى الثاني: أنشطة معتمدة على موروث ثقافي وتعتمد على درجات عالية من المهارة اليدوية.
النوع الثاني: الأنشطة والصناعات الهندسية والكهربائية والكيماوية ويجب أن تلتزم فيها المصانع الصغيرة والورش بمستويات عالية من التكنولوجيا والميكنة وتحديد المساحات اللازمة لكل نوع من أنواع الأنشطة النوعية الإنتاجية.
تحديد الأثر البيئي للأنشطة والصناعات الحرفية على المدينة أو القرية وآليات تخفيف أي آثار سلبية متوقعة.
تحديد مسطحات وأبعاد قطع الأراضي المناسبة لكل نوع من أنواع الأنشطة الحرفية.
تقسيم الأراضي المقترح لمركز الأنشطة الحرفية (توزيع استعمالات الأراضي - توزيع الخدمات - تخطيط شبكة الطرق للمشاة والسيارات وأماكن الانتظار والتفريغ والشحن).
وتشمل أسس تخطيط وتصميم المنطقة الحرفية ما يأتي:
التخصص النوعي لتجمعات الورش والمصانع وصغيرة المرتبطة بنشاط نوعي معين في أماكن

محددة ومناسبة لها مثل:
تخصيص أماكن وفقاً لدرجة الميكنة ومستويات التكنولوجيا المستخدمة في هذه الورش وتخصيص مكان واضح للصناعات المغذية والصناعات والمنتجات التصديرية في المنطقة الحرفية.
وجود مراكز خدمة فنية متخصصة لكل نشاط نوعي بجوار الورش والمصانع الصغيرة المستفيدة من هذه المراكز.
تخصيص أماكن للورش التي ستعتمد على أساليب الإنتاج اليدوية ذات المهارة العالية التي تقوم بتصنيع منتجات ذات موروث ثقافي.
تخصيص أماكن للورش التي تقوم بتقديم الخدمات والصيانة بأشكالها وأنواعها المختلفة.
تخصيص مساحات للورش.
تخصيص مساحات كافية لتشغيلها مجمعات أو مباني للإسكان الإداري للخدمات الداعمة والمساعدة للمنطقة الحرفية وعملائها.
تخصيص مساحات كافية لإنشاء المباني السكنية لأصحاب الورش والمصانع الصغيرة والعاملين معهم بحيث تتناسب مع احتياجاتهم وتساعد على تغيير أنماطهم السلوكية والحياتية على نحو أفضل.
إنشاء مركز تدريب نوعي يراعى مستوى التكنولوجيا المختلفة المطبقة في المنطقة الحرفية.
تخصيص أماكن للخدمات الإدارية الحكومية (نقطة شرطة - نقطة إطفاء وغيرها).
توفير الوحدات الخدمية الداعمة والمساعدة (بنوك - مكاتب محاسبة - وكالات إعلان وتسويق وتصدير وغيرها).
تخصيص أماكن للخدمات الاقتصادية المرتبطة بتوفير الاحتياجات اللازمة للإعاشة وتوفير السلع الاستهلاكية المختلفة.
تخصيص مساحات كافية من الحدائق والطرق وأماكن الترفيه.
مراعاة الشروط المتعلقة بالحفاظ على البيئة الداخلية للورش والمصانع الصغيرة وبما لا ينعكس سلباً على البيئة الخارجية للورش أو المنطقة الحرفية ككل مع مراعاة إشتراطات الصحة والسلامة المهنية.
مراعاة الامتداد المستقبلي للمنطقة الحرفية.

ويجب مراعاة الالتزام بالضوابط والاشتراطات التخطيطية التالية في المناطق الحرفية:
الاستعمالات المسموح بها: تشتمل المناطق الحرفية على الصناعات الحرفية والصناعات الخفيفة والصغيرة. ويسمح في هذه المناطق باستعمالات خاصة للأنشطة الصناعية والتجارية والخدمات العامة اللازمة لخدمة المنطقة وكذلك دور العبادة والسكن.
مساحة قطع الأراضي: الحد الأدنى للمساحة اللازمة لكل حرفة لا تقل عن ١٠٠م٢ والمصنع الصغير عن ٥٠٠م٢.
عروض الطرق: الحد الأدنى لعروض الشوارع ١٢ متراً.
أبعاد قطع الأراضي: الحد الأدنى لعروض القطع عشرة أمتار ولا يزيد العمق على ضعف عرض واجهة القطعة.
ألا يزيد البناء على ٦٥٪ من إجمالي مساحة قطعة الأرض.
طول البلوك: الحد الأقصى لأطوال البلوكات ٣٠٠ متر.
ألا تقل مساحة الخدمات (الاجتماعية والإدارية والاقتصادية) المكملة للمنطقة الحرفية عن ٥٪ من مساحة المنطقة.
أماكن انتظار السيارات: معدلات المساحات الخاصة بأماكن انتظار السيارات والتفريغ والشحن يشترط توفير موقف سيارة لكل ١٠٠م٢ من مساحة المبنى ولا يدخل ضمن هذه المساحة مساحات مستودعات التخزين، وبما لا يقل عن موقف سيارة لكل ورشة.
المسافة الفاصلة بين المناطق الحرفية والمناطق السكنية المتاخمة لا تقل عن ٢٠ متراً وبما لا يتعارض مع أية اشتراطات تنظمها قوانين ولوائح أخرى.
وبالنسبة لمشروعات تقسيم المناطق الحرفية فيتم تحديد قواعد التقسيم وفقاً لمخطط التفصيلي الذي يبين حالات وشروط وأوضاع التقسيم والنسبة لمشروعات تقسيم أراضي المناطق الحرفية، فيصدر المحافظ المختص بناء على عرض الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية قرار باعتمادها.
سابعاً: المناطق الصناعية داخل الأحوزة العمرانية:
أسس ومعايير تصميم عناصر ومكونات المنطقة الصناعية:
(أولاً) يتم توزيع استعمالات الأراضي الصناعية داخل المنطقة الصناعية طبقاً للشروط والقواعد الآتية:
تجميع الصناعات الواحدة في منطقة واحدة والمتشابهة النشاط في مناطق متجاورة.

يراعى في تحديد نوعية النشاط الصناعي إحاطة كل نشاط ملوث للبيئة ووفقاً لاتجاه الرياح السائدة بالتشجير الكثيف حولها بما يوفر الهواء النقي بالمنطقة.
عدم إقامة الصناعات الملوثة للبيئة بجوار مناطق الصناعات الغذائية، الإلكترونية، أو الدوائية.
(ثانياً) أنواع الخدمات اللازمة للمنطقة الصناعية:
تشمل أنواع الخدمات اللازمة للمنطقة الصناعية على الأخص ما يلي:
الخدمات الصناعية الفنية والاقتصادية: (ورش ومراكز صيانة – خدمات التخزين – خدمات تسويق- خدمات النقل والتوزيع – خدمات مرفقية مثل إنتاج الطاقة وتوزيعها ومحطات معالجة المخلفات السائلة والصلبة – خدمات بيئية وغيرها).
الخدمات الاجتماعية: (الخدمات الصحية – خدمات تجارية – مواصلات سلكية ولاسلكية – خدمات دينية – خدمات ترفيه وتجميل وغيرها).
الخدمات العامة والمتنوعة: (الخدمات المصرفية – الأمن والإطفاء – صيانة المباني والأرض – المعارض وغيرها).
(ثالثاً) المناطق الخضراء والمفتوحة:
يجب مراعاة التشجير حول المنطقة الصناعية وذلك لحماية المناطق السكنية المجاورة من التلوث الناتج من المنطقة الصناعية وحماية الأنشطة من الأنشطة من بعضها البعض مع تحديد مواصفات وأنواع الأشجار الواجب استخدامها للحد من أضرار الصناعة وتأثيرها على البيئة المحيطة.
(رابعاً) تحديد معايير تخطيط وتصميم شبكة الطرق بالمنطقة الصناعية:
يراعى على الأقل ما يلي: حركة المرور بما يسمح بانسيابيته، توفير حارات مرور إضافية للسيارات الخارجية من تيار المرور السريع، مراعاة متطلبات ومعايير تصميم شبكة الطرق والانتظار للمنطقة الصناعية ووضع أسس واعتبارات تصميم الهيكل العام لشبكة الطرق وتدرجها الهرمي بالمنطقة الصناعية (طرق محلية – مجمعة – رئيسية وغيرها).
(خامساً) أسس وشروط تصميم المرافق العامة بالمنطقة الصناعية:
يراعى على الأقل عند إعداد المخطط التفصيلي ما يلي: تحديد متطلبات المنطقة الصناعية من المرافق الآتية (محطات وشبكات مياه – قوى كهرباء – غاز – مجاري عامة – مخلفات سائلة وصلبة – هاتف وغيرها)، على أن يتم وضع أسس ومعايير محطات شبكات المرافق المطلوبة للمنطقة الصناعية طبقاً للأكواد المصرية ذات الصلة المعمول بها في هذا الخصوص ومراعاة اشتراطات الأمن الصناعي لمواجهة الكوارث والحرائق.

الشروط البنائية والتخطيطية

تحديد وتصنيف الأعمال داخل المنطقة الصناعية:

يراعى أن تتوافق الأعمال الخدمية داخل المنطقة الصناعية مع الأهداف الاقتصادية لخطة تنمية المنطقة الصناعية.

وتحدد الأعمال غير المسموح بمزاولتها في المنطقة الصناعية على النحو التالي:

الأعمال التي تشكل تهديداً للبيئة حسب متطلبات جهاز شئون البيئة.

الأعمال التي تشكل عبئاً على البنية الأساسية داخل المنطقة الصناعية.

الأعمال الأخرى المحظور مزاولتها والواردة ضمن الشروط التخطيطية الخاصة للمنطقة.

جميع الأراضي في المنطقة الصناعية – عدا منطقة الخدمات – مخصصة للاستعمال الصناعي ولا يجوز بأي حال من الأحوال استعمال الأراضي في هذه المنطقة لغير الصناعة أو استعمالها لغير الغرض المخصص لها.

نسب استخدامات الأراضي داخل المنطقة الصناعية:

ألا يزيد الاستخدام الصناعي على ٦٠٪ من مساحة المنطقة الصناعية - ويدخل في الاستخدام الصناعي أعمال التخزين (المخازن والمستودعات).

ألا تقل مساحة المناطق الخضراء والمفتوحة داخل المنطقة الصناعية عن ٥٪ من مساحة المنطقة الصناعية.

ألا يقل نسبة الخدمات داخل المنطقة الصناعية عن ٥٪ من مساحة المنطقة الصناعية.

ألا تقل مساحة الطرق وأماكن انتظار السيارات المجمعة خارج قطع الأراضي الصناعية عن ٢٥٪ من مساحة المنطقة الصناعية.

اشتراطات خاصة بقطع الأراضي:

لا يزيد الحد الأقصى لطول البلوك الصناعي على ٣٥٠ متر.

تحدد الارتدادات وفقاً لمخرجات المخطط التفصيلي على أن يراعى على الأقل ما يلي:

تحقيق عناصر الدفاع المدني.

سهولة الحركة والنقل.

حماية المباني والمنشآت المجاورة.

الأراضي الصناعية: يجب ألا تقل واجهة قطعة الأرض الصناعية عن ٢٠ متراً.

ألا يزيد عمق قطعة الأرض الصناعية عن ٢٠ متراً.

ألا يزيد عمق قطعة الأرض عن ضعفي واجهتها.

يمنع عمل شوارع ذات نهايات مغلقة في المناطق الصناعية.
لا يقل الحد الأدنى لعروض الطرق في المنطقة الصناعية عن ١٥ متر.
المسافة الفاصلة بين المناطق الصناعية والمناطق السكنية المتاخمة لا تقل عن ٢٥ متراً.
ألا تزيد النسبة البنائية على ٧٠٪.
اشتراطات أخرى:
عدم انتظار السيارات داخل المناطق الصناعية على جانبي الطريق.
مراعاة تخصيص وتجهيز أماكن لوقوف وانتظار السيارات للشحن والتفريغ والانتظار للسيارات بكافة أنواعها داخل أسوار قطعة الأرض وكذلك ساحات وأرصفة للشحن والتفريغ.
يتم تحديد معدلات مساحات انتظار السيارات وأماكن التفريغ والشحن وفقاً لطبيعة النشاط.
(سادساً) القواعد العامة لإعداد مخطط تفصيلي للمناطق الصناعية:
يراعى عند إعداد المخطط التفصيلي للمناطق الصناعية، على الأقل ما يلي:
وضع أسس ومعايير تقسيم الأراضي وتشمل تحديد أنواع الصناعات المقترحة
– احتياجاتها من الأراضي والخدمات والمرافق الداخلية والخارجية – نسب قطع الأراضي من المساحات المختلفة. حيث تسري على التقاسيم في المناطق الصناعية الشروط والأوضاع التي يصدرها المجلس بعد عرض الوزير المختص بالصناعة.
عمل تقسيم الأراضي موضحاً موضحاً مساحة قطع الأراضي المطلوب تقسيمها (عدد قطع الأراضي المطلوبة للمنطقة الصناعية).
(سابعاً) أسس التصميم العمراني للمنطقة الصناعية موضحاً على الأخص ميزانية استعمالات الأراضي.
مخطط تنسيق المواقع ومراعاة الاشتراطات البيئية.
التحديد الدقيق لأطوال وعروض البلوك – مقاسات قطع الأراضي – أطوال وعروض شبكة الطرق – ممرات المشاة.
اشتراطات ونظم البناء للمنطقة الصناعية.
وضع البرامج والمراحل الزمنية للتنفيذ.
ثامناً: المخطط التفصيلي لشبكات البنية الأساسية:
يتم إعداد المخطط التفصيلي لشبكات البنية الأساسية في ضوء المخطط الاستراتيجي العام ويجب أن يشمل على الأقل ما يلي:

١- بالنسبة لشبكات الطرق:
تحديد محاور الطرق وقطاعاتها العرضية لمختلف درجات شبكات الطرق.
تخطيط التقاطعات وأماكن انتظار السيارات على شبكة الطرق بمختلف درجاتها.
تحديد المعايير والمواصفات اللازمة لأعمال التصميمات التنفيذية وحساب التكلفة الإجمالية لإنشائها بصفة مبدئية.
٢- بالنسبة لأعمال التغذية بمياه الشرب:
عمل التخطيط التفصيلي لشبكة توزيع مياه الشرب والأقطار للخطوط الرئيسية والفرعية وأماكن المحابس بأنواعها (قفل وغسيل وهواء) مع بيان كيفية التوصيل للقطع (توصيلة منزلية نموذجية) على خريطة مساحية مع بيان حنفيات الحريق وأماكنها في المساقط الأفقية للشبكة بمقياس رسم مناسب.
بيان موقع الخزانات اللازمة للتغذية بأنواعها والضغط الاستاتيكي وبيان سعة هذه الخزانات وعمل تخطيط تفصيلي لها وللوحدات المرفقة بها.
عمل حصر لمكونات شبكة المياه وملحقاتها من خزانات بأنواعها ومحطات وحساب تقدير تكاليف إنشاء الشبكات والمحطات حتى سنة الهدف.
٣- بالنسبة لأعمال الصرف الصحي:
تخطيط تفصيلي لشبكة الصرف الصحي (رئيسية وفرعية) يبين اتجاهات الصرف ومواقع المطابق بالشبكة وتحديد المسافات بينها مع مسقط أفقي وقطاع رأسي نموذجي لها، كما يبين كيفية توصيل القطع بالشبكة.
إعداد تخطيط تفصيلي لمحطات الرفع وملحقاتها مع بيان أبعاد كل من وحداتها وتصرفاتها وعمل الرسومات والقطاعات اللازمة بصفة مبدئية، وبيان كيفية دخول التصرفات إلى المحطة وخروج المساورة الصاعدة منها والتفاصيل المبدئية لهذه الأعمال.
الأعمال التفصيلية الخاصة بإنشاء محطات المعالجة مع بيان أنواعها ونظم التحكم البيئي الحاكمة لها.
بيان انحدارات خطوط الشبكة واتجاه الصرف والمطابق ومسارات الخطوط بالنسبة لخطوط المرافق الأخرى (مسقط أفقي وقطاع رأسي) وعمل مقايسة مبدئية بتكاليف تنفيذ المخطط التفصيلي.
٤- بالنسبة لأعمال التخلص من المخلفات الصلبة:
تحديد أماكن تجميع وتخزين المخلفات الصلبة ومسارات تجميعها والوسيلة المقترحة في

جمع القمامة وتخزينها.
إعداد تقرير مبدئي لتكاليف أساليب التخلص من المخلفات الصلبة وحتى سنة الهدف، وتحديد النظام المقترح للتخلص من المخلفات الصلبة وتحديد الموقع اللازم لأعمال التخلص النهائي.
٥- بالنسبة لأعمال التغذية بالكهرباء والطاقة:
إعداد تخطيط تفصيلي لشبكة التوزيع شاملاً محطات المحولات الرئيسية والفرعية ومصدر التغذية ومسارات الخطوط الرئيسية ولوحات التوزيع والمحولات الفرعية وكابلات الجهد المتوسط والجهد المنخفض شاملاً صناديق توزيع الجهد المنخفض والربط بينها وكوفريهات تغذية المباني، وكذلك شبكة إنارة الشوارع بمكوناتها المختلفة.
تحديد المواد والمعدات المقترح استعمالها مع إجراء حصر للمواد والمعدات وإعداد مقايسة مبدئية بتكاليف تنفيذ المخطط التفصيلي.
٦- بالنسبة لأعمال التليفونات والاتصالات:
إعداد تخطيط تفصيلي للشبكة ومكوناتها بما في ذلك مسارات الخطوط وأقطارها ونوعها وكبائن التوزيع وسعتها وغرف التفتيش.
الدراسات الخاصة بالسنترالات وسعتها ومواقعها مع إعداد مقايسة مبدئية بتكاليف تنفيذ المخطط التفصيلي.
٧- تشمل أعمال المخطط التفصيلي جميع أنواع الشبكات الأخرى مثل التدفئة والغاز الطبيعي والتيار الخفيف وغيرها.
تاسعاً: المخطط التفصيلي للمناطق الترفيهية
تحدد دراسة المخطط التفصيلي للمناطق الترفيهية على الأقل ما يلي:
الهدف والفائدة من إنشاء منطقة ترفيهية وأثر هذه المنطقة على المحيط البيئي.
دراسة موضع المنطقة وخصائصها.
إعداد دراسة للشروط البيئية والاقتصادية والاجتماعية والمالية.
تخطيط المنطقة الترفيهية.
البرنامج التقديري لتنفيذ وتمويل المرافق العامة ونمط إدارة المنطقة.
برنامج وطريقة تمويل المرافق للبنية الأساسية.
الميزانية التقديرية.

عاشراً: المخطط التفصيلي للمناطق ذات الطبيعة الخاصة:

تشمل المناطق ذات الطبيعة الخاصة على الأقل ما يلي:

الأراضي المعرضة للسيول.

الأراضي ذات الطبيعة الخطرة.

الأراضي المجاورة للمطارات والمناطق العسكرية.

ويتضمن المخطط التفصيلي للمناطق ذات الطبيعة الخاصة على الأقل ما يلي:

التقرير الذي يعرض كيفية التعامل مع المنطقة ذات الطبيعة الخاصة.

تطبيق الاشتراطات البنائية المقيدة للبناء الخاصة بهذه المناطق وذلك طبقاً للاشتراطات الصادرة من المجلس.

وبالنسبة للمناطق الصناعية والتجارية الجديدة خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة للمدن والقرى، فيتم إعداد المخطط التفصيلي لأي منها بواسطة الجهة الإدارية المختصة بكل منها (الهيئة العامة للتنمية الصناعية، جهاز تنمية التجارة الداخلية) – وفقاً لدلائل الأعمال الخاصة بكل منهم والمعتمدة من الوزير المختص والتي يتم إعدادها مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني- وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني وتحت إشراف المراكز الإقليمية للتخطيط والتنمية العمرانية التابعة للهيئة، ويتم اعتماد المخطط التفصيلي من الجهة الإدارية المختصة بعد العرض على المجلس الشعبي المحلي للمحافظة والمحافظ المختص.

تنقسم حالات التقسيم إلى:

الحالة الأولى:

وهي خاصة بقطع الأراضي المزودة بمياه الشرب والكهرباء والتي لا تحتاج إلى شق طرق جديدة ولا يتم استقطاع أية نسبة من أرض التقسيم لإنشاء مرافق أو خدمات جديدة مع تطبيق كامل الاشتراطات البنائية الموضوعة من خلال المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية والمخطط التفصيلي.

الحالة الثانية:

وهي خاصة بقطع الأراضي المزودة بمياه الشرب والكهرباء ولكنها تحتاج إلى شق طرق داخلية مع تطبيق الاشتراطات التخطيطية والبنائية المذكورة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية وخاصة عروض الطرق المطلوبة لمنطقة التقسيم.

الحالة الثالثة:
وهي خاصة بقطع الأراضي التي يتطلب مشروع التقسيم فيها إنشاء جميع المرافق والخدمات المطلوبة خصماً من أراضي منطقة التقسيم.
القواعد العامة لمشروعات التقسيم:
يجب أن تحقق القواعد العامة لمشروعات التقسيم المعايير والقواعد والشروط والأوضاع المنصوص عليها في هذا الباب توفير الإضاءة والتهوية الكافية للمساكن وكذلك توفير الأماكن المفتوحة والمرافق العامة وغيرها من الخدمات التي تمكن من الحفاظ على مقومات الصحة وجمال البيئة ويجب أن تحقق بصفة خاصة ما يأتي:
تنفيذ مشروعات المخطط الاستراتيجي العام.
الحفاظ على البيئة الطبيعية.
اتفاق عمليات التقسيم مع الاحتياجات الفعلية للمدينة أو القرية وفقاً لما يتطلبه المخطط الاستراتيجي العام لهما.
ضمان تزوير التقاسيم بالمرافق العامة وفقاً للأسس العلمية والهندسية السليمة سواء تم ذلك بمعرفة الجهة الإدارية أو المقسم.
ملاءمة مشروع التقسيم لطبوغرافية الموقع والمنشآت القائمة فيه.
توافر مواقف انتظار السيارات اللازمة وفقاً للمعايير التخطيطية الخاصة بكل استخدام.
وتضم اشتراطات تقسيم الأراضي للمدن والقرى مجالين رئيسيين هما:
معايير تصميم مشروع التقسيم.
التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها في أرض التقسيم.
أولاً: معايير تصميم مشروع التقسيم:
يجب أن يعد التقسيم على أساس القواعد والمعايير التي تتمشى مع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية أخذاً في الاعتبار المساحات المطلوب تركها للشوارع والحدائق العامة والمدارس وجميع الخدمات المطلوبة على أن يتم تصميم أرض التقسيم في إطار مجموعات متكاملة من المناطق السكنية والتجارية والصناعية والاستخدامات الأخرى.
تلزم دراسة علاقة الموقع بالمخططات والمنشآت المجاورة قبل إعداد مشروع التقسيم للموقع على الأقل بما يلي:
أن يتسق التقسيم مع المناطق السكنية المجاورة له بالنسبة لاتصال الشوارع مع بعضها

ولخطوط المرافق، وأن تمتد هذه الخطوط والشوارع إلى حدود التقسيم وإلى الأرض المجاورة المحتمل تقسيمها في المستقبل حتى يسهل ربطها مع شوارع ومرافق التقسيم.

تحديد نوعية ومواقع الخدمات القائمة أو المعتمدة وشبكة المرافق والشوارع وتأثير ذلك على تصميم الموقع.

توافر الخدمات بمساحات كافية وفي مواقع ملائمة حسب احتياجات السكان، مع مراعاة الخدمات القائمة والمعتمدة في المناطق المجاورة وتأثيرها على مشروع التقسيم.

بيان علاقة الموقع بالبيئة الطبيعية المجاورة كالمزارع والترع والمصارف والمناطق الخضراء، ومدى تأثير ذلك على اتجاه الحركة وتوجيه المباني.

يشترط في إعداد مشروعات التقسيم أن تكون طبقاً للمبادئ والأسس التي بني عليها المخطط التفصيلي للمدينة أو القرية واشتراطات المناطق وعلى الأخص بالنسبة لاستعمالات الأراضي وحركة المرور وتوافر المرافق والخدمات العامة مع مراعاة ما يأتي:

أن تكون أبعاد ومساحات البلوكات وقطع الأراضي وغيرها من المساحات المخصصة للاستعمالات السكنية والتجارية والصناعية بالمواقع العامة مصممة بحيث توفر القدر المناسب من التهوية والإضاءة والمساحات المفتوحة وأماكن انتظار السيارات خارج حدود الشوارع وأماكن الشحن والتفريغ.

أن يكون تنظيم وترتيب الشوارع والبلوكات والقطع في التقسيم بحيث يمكن الاستفادة الكاملة من الصفات الطبوغرافية وميزات الطبيعة في موقع التقسيم مع المحافظة بقدر الإمكان على الأماكن المشجرة والأشجار المنفردة الكبيرة.

كما يجب أن يراعى في تصميم الشوارع الأسس الفنية التي تتضمنها التعليمات التي تضعها الجهة الإدارية المختصة لذلك.

أن يحد كل قطعة أرض في مشروعات التقسيم المعدة لإقامة المباني شارع من جانب واحد على الأقل.

لا يجوز إنشاء تقسيم إلا إذا كان متصلاً بأحد الطرق العامة، إلا أنه إذا كانت أرض التقسيم غير متصلة بطريق عام، ورأت الجهة الإدارية إنشاء طريق يصل الأرض المذكورة بأحد الطرق العامة كان لها أن تلزم المقسم بتحمل تكاليف إنشائه وتزويده بالمرافق العامة.

يجب أن يراعى في تحديد أطوال وعروض وأشكال ومواقع البلوكات في التقسيم ما يأتي:

اختيار المواقع المناسبة للمباني في القطع بما يتفق مع الاحتياجات الخاصة بنوع الاستعمال المتعلق بالمبنى.
توافر شروط ومتطلبات الأحكام الخاصة بمناطق الاستعمالات فيما يتعلق بمساحات القطع وأبعادها ونسبة الإشغال فيها.
توافر متطلبات الاتصال بين الشوارع والمباني مع تأمين حركة المرور.
الأوضاع الطبوغرافية في موقع التقسيم.
ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني على ٢٥٠ متراً مقاسة على طول محور البلوك ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالجهة الإدارية عند زيادة الطول على ١٥٠ متراً أن تلزم المقسم بتوفير ممر عبر البلوك محملاً بحق ارتفاق مرور وبعرض لا يقل عن أربعة أمتار، ويخصص لمرور المشاة فقط عبر البلوك، وألا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك على ١٥٠ متراً، وإذا اخترق التقسيم مجرى مياه أو مجرى لتصريف مياه الأمطار أو ما شابه ذلك وجب على المقسم توفير حق ارتفاق لمرور المجرى بذات العرض والسعة التي تسمح بتصريف المياه مضافاً إليها ما يستجد من مياه منصرفة من موقع التقسيم.
أن تكون البلوكات بعرض يتناسب مع الاستعمال بحيث يسمح بإنشاء أماكن خارج حدود الشوارع للشحن والتفريغ بالنسبة للاستعمالات التجارية والصناعية.
بالنسبة لقطع الأراضي السكنية:
يجب أن تطل واجهة كل قطعة أرض على طريق واحد على الأقل.
يجب ألا تقل مساحة قطعة الأرض عن ١٢٠ متر٢ للمدن وذلك للأراضي الواقعة داخل الامتداد العمراني للمدينة.
يجب ألا يقل عرض الطرق المطلة عليها قطع الأراضي (الواجهة الرئيسية المطلة على الشارع) ثمانية أمتار للمناطق القائمة بالمدن وعشرة أمتار لمناطق الامتداد بالمدن.
يجب ألا يقل عرض واجهة القطعة عن عشرة أمتار ولا يزيد عمقها على مثلي واجهتها.
يجب أن يوضح مشروع التقسيم نوعية الوحدات السكنية (عمارات عالية – عمارات متوسطة الارتفاع – فيلات) ويمكن أن يحتوي المشروع على كل هذه الأنواع أو بعضها.
في حالات التقسيم التي تتطلب إنشاء شبكة طرق داخلية وخدمات مرافق عامة (الحالة الثالثة من حالات التقسيم الواردة بهذه اللائحة)، يجب أن يخصص ثلث مساحة أرض

التقسيم على الأقل للطرق والميادين والحدائق والمتنزهات العامة - بخلاف المساحة المخصصة للخدمات العامة وللمنفعة العامة - وذلك دون مقابل، وتتبع إجراءات نزع الملكية فيما يجاوز النسبة المذكورة إذا رأت الجهة الإدارية المختاصة بشئون التخطيط والتنظيم تجاوزها، وذلك وفقاً لأحكام قانون نزع الملكية رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ ومعت مراعاة ما يأتي:

ألا تقل المساحة الكلية المستقطعة للشوارع عن ٢٠٪ من المساحة الكلية لأرض التقسيم وألا تجاوز ثلثها.

أن يتماشى تصميم الشوارع ومواقف انتظار السيارات مع منسوب أرض التقسيم.

أن يراعى في توفير الحدائق والمتنزهات العامة وغيرها من الأماكن المفتوحة الاحتياجات الفعلية وفقاً للأوضاع المقررة في المخطط الاستراتيجي العام.

يجب أن تتضمن قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم جميع الشروط التي يلتزم المشترون بها لحسن نظام التقسيم وتهيئة البيئة السكنية المناسبة لرفاهية وراحة السكان.

ومع عدم الإخلال بأحكام القانون وهذه اللائحة والاشتراطات الصادرة عن المخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية يجب أن تتناول تلك القائمة بصفة عامة جميع المسائل التي تحقق الأهداف المشار إليها في هذه اللائحة من حيث:

استعمالات الأراضي وطابع المباني.

التحكم في الكثافة السكانية والبنائية.

عدم السماح بإقامة أكثر من مبنى على كل قطعة أرض إلا بصدور قرار تقسيم.

الالتزام بالإشراف الهندسي على تنفيذ التقسيم.

تحديد موقع المبنى بالنسبة لقطعة الأرض مثل خط البناء والارتدادات والارتفاعات وغيرها.

حظر الأعمال التي تنتج عنها ضوضاء أو مضايقات.

حظر إقامة المنشآت المؤقتة.

حظر التخلص من القمامة والفضلات على قطعة الأرض المقام عليها المبنى.

أية أحكام أخرى تحقق هذه الأهداف

وتكون قائمة الشروط الخاصة الواردة بلوحة التقسيم النهائي جزء من قرار التقسيم وتعتبر الشروط الواردة بها حقوق ارتفاق للمشترين والمقسم.

ثانياً: التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها في أرض التقسيم:
يجب أن تتم جميع أعمال التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها في أرض التقسيم وفقاً لما جاء بالكودات المصرية المنظمة لذلك.
يجب أن يتم تصميم وتنفيذ أعمال المرافق العامة طبقاً للمخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى والمخططات التفصيلية وكذلك المواصفات والمعايير المقررة وأن يتم التنفيذ تحت إشراف الجهة المختصة بالمرافق ووفقاً لتوجيهاتها – وبمراعاة الشروط والقواعد التي تضعها لذلك.
على المقسم عند قيامه بتنفيذ المرافق تقديم مجموعتين من الخرائط والرسومات والمواصفات اللازمة لذلك للجهة الإدارية المختصة وأن يكون التصميم وإعداد الخرائط والرسومات والمواصفات بمعرفة المهندس أو المكتب الهندسي المتخصص وفقاً للقواعد الصادر بها قرار من الوزير المختص.
يجب وضع علامات حديدية من مواسير أو زوايا عند أركان البلوكات وقطع الأراضي تثبت في الأرض بعمق كافٍ وبشكل يضمن عدم نزعها، كما يجب أن يحدد التقسيم على الطبيعة بوضع علامات من الخرسانة عند أركانه تنشأ بشكل يضمن بقاءها، وتكون مطابقة للرسومات والأبعاد التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.
يلتزم المقسم بإنشاء وتزويد التقسيم بالمرافق العامة على النحو التالي:
تحديد معالم التقسيم في الطبيعة وتحديد الشوارع والميادين والحدائق والأفاريز وغيرها من المساحات العامة المقترحة، وضبط مناسيبها طبقاً للمناسيب التي تقررها الجهة الإدارية المختصة.
إنشاء الشوارع والأفاريز والميادين العامة ورصفها بعد الانتهاء من تنفيذ أعمال المرافق العامة الأخرى المقررة.
إنشاء الحدائق العامة والجزر المنزرعة بالشوارع والميادين وغرس الأشجار على جوانب الشوارع وفي الحدائق وفقاً لما تقرره الجهة الإدارية المختصة.
يجب تزويد التقسيم بشبكات المياه الداخلية المقررة وتركيب حنفيات الرش والحريق في شوارع التقسيم وفقاً للأوضاع والشروط والمواصفات التي تضعها الجهة الإدارية المختصة وتحت إشرافها.

يجوز للجهة الإدارية المختصة أن تطلب زيادة أقطار بعض المواسير لتغذية مناطق أخرى خارجة عن حدود أرض التقسيم وفي هذه الحالة تلتزم الجهة الإدارية المذكورة بنفقات الزيادة في التكاليف فضلاً عن نفقات إنشاء الخزانات والروافع.

يجب تزويد التقسيم بشبكة التيار الكهربائي لمباني التقسيم وكذلك شبكة الإنارة العامة، ويدخل في ذلك الكابلات والأعمدة وملحقاتها وذلك في المناطق التي تتوافر فيها التغذية بالتيار الكهربائي، وتتحمل الجهة القائمة على مرفق الكهرباء نفقات إنشاء شبكة الضغط العالي ومحولاتها والأكشاك اللازمة لها وكذلك نفقات الأعمال الزائدة التي ترى لزومها لزيادة قدرة الشبكة لتغذية مناطق أخرى خارجة عن التقسيم.

يجب تزويد أرض التقسيم بشبكة للمجاري إذا كانت توجد شبكة عامة للمجاري يتيسر توصيل شبكة مجاري التقسيم بها وذلك وفقاً لما تقرره الجهة الإدارية المختصة كما يجب ان تشمل شبكة التقسيم بالوعات صرف مياه الشوارع ومحطات الرفع اللازمة لخدمة التقسيم، وإذا رأت الجهة الإدارية المختصة زيادة أقطار بعض المواسير كان عليها أن تلتزم بنفقات هذه الزيادة ويكون تصميم وتنفيذ أعمال المجاري وفقاً للشروط التي تقررها الجهة القائمة على مرفق المجاري.

في المناطق التي ليست بها شبكة للمجاري العامة أو التي يكون توصيل التقسيم بشبكات المجاري العامة غير مناسب، تكون عملية صرف المخلفات السائلة بوسيلة صرف مناسبة تعتمدها الجهة الإدارية المختصة وفي هذه الحالة يلزم أن يبين في اعتماد التقسيم الطريقة التي يتم بها الصرف.

في حالة الصرف بواسطة خزانات تحليل أو أية وسائل أخرى مماثلة يجب مراعاة ما يأتي:

ألا تقل مساحة قطعة الأرض المعدة للاستعمال السكني عن ٣٠٠ متر مربع.

أن يكون المنشأ المخصص للصرف أو أي جزء منه على مسافة لا تقل عن ثلاثة أمتار من حدود قطعة الأرض المنشأ عليها.

أن تراعى في نظام الصرف الشروط والمواصفات المقررة.

يجوز للجهة الإدارية إذا كانت مساحة التقسيم تزيد على ٣٠ ألف متر مربع أن تلزم المقسم بتزويد التقسيم بوسيلة صرف مناسبة لصرف المخلفات.

تضم مشروعات التقسيم ذات الطبيعة الخاصة ما يأتي:

١- التقسيم على أرض الهضاب والمنحدرات والتلال:

يجب على من ينشئ تقسيما في أرض منحدرة يبلغ متوسط انحدارها ١٥ :١٠٠ (خمسة عشر إلى مائة) فأكثر مراعاة ما يأتي:
أن يقدم بيانات تفصيلية كافية عن الخواص والمميزات الجيولوجية للأرض متضمنة أنواع التربة وذلك للتأكد من توافر عناصر الأمان عند البناء على الموقع.
أن تكون مساحات القطع مناسبة ويمكن أن تزيد مساحة القطعة على المعدل العادي بازدياد الميل.
أن يقدم رسومات وقطاعات تفصيلية عن أعمال الحفر والردم مع بيان مواصفات أعمال الردم ودرجة الميول والحوائط الساندة وغيرها.
أن يؤمن الوصول بسهولة إلى المواقع التي أجريت فيها أعمال الحفر والردم للقيام بأعمال الصيانة الدورية اللازمة.
أن يؤمن وسائل صرف مناسبة للمخلفات السائلة والمجاري وتجنب الصرف في خزانات تحليل لمنع تراكم السوائل تحت سطح الأرض.
يجوز لاعتبارات تقوم على انخفاض معدل حركة المرور في التقسيمات على الانحدارات أن يسمح بشوارع تقل عروضها عن عروض الشوارع في التقسيمات العادية.
أن تصمم إنحدارات الشوارع بما يتمشى والأسس الهندسية مع الإقلال ما أمكن من المنحنيات الأفقية والرأسية ومع تأمين وصول رجال الإطفاء ومعداتهم إلى أي مكان في التقسيم.
٢- التقسيم على الواجهات المائية (نهر - بحر - بحيرة - مجرى مائي):
يلزم وضع اشتراطات تكميلية وليست بديلة للتقسيمات التي تطل على الواجهات المائية، وذلك بالتنسيق مع جهاز شئون البيئة وغيره من الجهات ذات الصلة ومن بين هذه الاشتراطات:
وجوب إجراء عمليات ردم للمناطق المنخفضة مع ملاحظة إجراء اختبارات التربة واختيار المواد المناسبة للردم ومراعاة تنفيذ عملية الدك وتوفير وسيلة لصرف المياه السطحية.
توفير وصلات وممرات ومماشي للوصول إلى الواجهات المائية لملاك التقسيم والعامة وملاك قطع الأراضي الخلفية.
توفير بيانات عن مناسيب المياه العالية والعادية والعمق وميول الشاطئ.
تحديد مواصفات إنشاء الرؤوس والسدود والجسور والحوائط الساندة لمنع تآكل الشواطئ.

تحديد خطوط وعلامات المساحات التي يمنع بعدها رياضة الانزلاق والقوارب.
الاشتراطات الخاصة التي تعدها الجهات المعنية لحماية الموارد المائية.
ويترتب على صدور قرار التقسيم اعتبار المساحات المخصصة للطرق والشوارع والميادين والحدائق والمتنزهات والمنشآت الخدمية من المنافع العامة.
اشتراطات خاصة بمشروعات التقسيم بالقرى:
في حالة رغبة المالك في تقسيم الأرض إلى أكثر من قطعة واحدة أو إقامة أكثر من مبنى واحد على قطعة الأرض، يلزم إعداد مشروع للتقسيم وفقاً للاشتراطات التالية:
أن يحد كل قطعة أرض طريق أو شارع من جانب واحد على الأقل.
ألا يزيد طول البلوك التخطيطي للتقسيم عن ١٠٠ متر.
ألا يزيد طول الطرق ذات النهايات المغلقة عن ٥٠ متراً.
ألا يقل الحد الأدنى لعروض شبكة الطرق والشوارع الداخلية عن ستة أمتار، وألا يقل عرض طريق داير الناحية عن ثمانية أمتار مع مراعاة التدرج في الشبكة طبقاً لمتطلبات التقسيم.
بالنسبة للأراضي المضافة للحيز العمراني، يجب ألا يقل عرض واجهة قطعة الأرض المصرح بالبناء عليها عن سبعة أمتار ولا يزيد عمقها على ضعف الواجهة.
لا تقل مساحة قطعة الأرض عن ٧٠ متر^{٢} للقرى وذلك للأراضي الواقعة بمناطق الامتداد العمراني للقرية.
تحديد الارتفاعات طبقاً لما جاء بالمخطط الاستراتيجي العام.
خطوات الإعداد والاعتماد:
أولاً: بالنسبة لحالات التقسيم الأولى والثانية بالمدن والقرى:
يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم في المناطق التي لها مخططات عمرانية من المالك إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مصحوباً بالمستندات والرسومات الآتية:
صورة الموافقة الصادرة لصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية موضحاً بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقاً للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية.
المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم.
الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق.
خريطة أو رسم مساحي بمقياس رسم مناسب مبيناً عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للشوارع القائمة أو المقررة.
نسخة واحدة من خريطة الرفع المساحي للأرض تبين حدود أرض التقسيم وأبعاد تلك

الحدود وإحداثياتها الطبيعية والخطوط الكنتورية للأرض، وإذا لزم الأمر قطاعات رأسية على مسافات مناسبة، ومساحة الأرض، وذلك مع استيفاء التعليمات والبيانات التي تضعها الجهة الإدارية المشار إليها.

ثلاثة نسخ من مخطط تقسيم الأرض بمقياس رسم مناسب يبين طبيعة التقسيم.

وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص وفقاً لقرار الوزير المختص في هذا الشأن.

ويجب أن يشمل مشروع التقسيم على البيانات الآتية:

مقياس الرسم واتجاه الشمال وتاريخ تقديم المشروع.

الاسم المقترح للتقسيم، إذا ما أوضح طالب التقسيم ذلك.

اسم وعنوان المالك طالب التقسيم والمهندس أو المكتب الهندسي المتخصص الذي أعد مشروع التقسيم.

أطوال حدود أرض التقسيم وعلاقتها بالشوارع والتقاسيم والمناطق المجاورة وخطوط البناء وأبعاد القطع مع بيان أرقام القطع والبلوكات.

الاستعمالات العامة القائمة للعقار ومواقع المباني إن وجدت والاستعمالات المستحدثة.

الأطوال والعروض المقترحة للشوارع وممرات حقوق الارتفاق وميلها بالتقريب وعلاقتها بالشوارع والتقاسيم والمناطق المجاورة، وإقرار موقع عليه من المالك بالتنازل عن الأرض المخصصة للشوارع الداخلية بأرض التقسيم وذلك بالنسبة لحالة التقسيم الثانية الواردة بهذه اللائحة.

شهادة بالتنازل عن الأرض المخصصة للخدمات العامة التي يتطلبها مشروع التقسيم طبقاً لما ورد بالمخطط الاستراتيجي العام.

ثانياً: بالنسبة لحالة التقسيم الثالثة الواردة بهذه اللائحة يتم إعداد مشروع التقسيم لها واعتماده وفقاً للخطوات الآتية:

يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم في المناطق التي لها مخطط استراتيجي عام من المالك إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالجهة الإدارية مصحوباً بالمستندات والرسومات الآتية:

صورة الموافقة الصادرة لصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية موضحاً بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقاً للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية.

خريطة أو رسم مساحي بمقياس رسم لا يقل عن ١: ٥٠٠٠ مبيناً عليه موقع الأرض موضوع

طلب التقسيم بالنسبة للشوارع القائمة أو المقررة.
المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم.
الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق.
سبع نسخ من خريطة الرفع المساحي للأرض تبين حدود أرض التقسيم وأبعاد تلك الحدود والخطوط الكنتورية للأرض، وإذا لزم الأمر قطاعات رأسية على مسافات مناسبة، ومساحة الأرض وبمقياس رسم ١: ١٠٠٠ مستوفياً للتعليمات والبيانات التي تضعها الجهة الإدارية السالف ذكرها.
سبع نسخ من مخطط تقسيم الأرض بمقياس ١: ١٠٠٠ يبين طبيعة التقسيم ويوضح التفصيلات الفردية للتحقق من صلاحية المشروع.
وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص وفقاً لقرار الوزير المختص في هذا الشأن.
ويجب أن يشتمل مشروع التقسيم على البيانات الآتية:
مقياس الرسم واتجاه الشمال وتاريخ تقديم المشروع.
الاسم المقترح للتقسيم إن وجد.
اسم وعنوان المالك وطالب التقسيم والمهندس أو المكتب الهندسي المتخصص الذي أعد مشروع التقسيم.
أطوال حدود أرض التقسيم والمواقع والعروض المقترحة للشوارع وممرات حقوق الارتفاق وميلها بالتقريب وعلاقتها بالشوارع والتقاسيم والمناطق المجاورة وخطوط البناء وأبعاد القطع مع بيان أرقام القطع والبلوكات.
الاستعمالات العامة القائمة للعقار ومواقع المباني إن وجدت.
البلوكات والقطع المنشأة بالتقسيم مرقمة ومثبتة في جدول بأرقامها وأبعادها ومساحاتها.
خطوط البناء المقترحة بالتقسيم والممرات المخصصة لخطوط المرافق العامة.
لوحة الاشتراطات الخاصة بأعمال البناء.
قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم المرفقة بالمشروع.
برنامج تنفيذ التقسيم ومراحله.
برنامج تنفيذ المرافق العامة بأرض التقسيم.
ميزانية استعمالات الأراضي لأرض التقسيم موضحاً بها على الأخص:

المواقع المقترح تخصيصها للمباني السكنية أو الأغراض التجارية أو الصناعية إن وجدت.
قطع الأرض المخصصة لمنشآت لخدمات العامة وأبعادها ومساحاتها وبيان نوع التخصيص.
مساحة الشوارع والميادين والحدائق والمساحات العامة وعروضها وأطوالها واتصالها بالشوارع القائمة في التقاسيم والمناطق المجاورة المنشأة بالتقسيم ونسبتها بالنسبة لمساحة أرض التقسيم.
شهادة بالتنازل عن الأرض المخصصة للخدمات العامة التي يتطلبها مشروع التقسيم طبقاً لما ورد بالمخطط الاستراتيجي العام.
فحص واعتماد مشروع التقسيم:
تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فحص مشروع التقسيم وإخطار طالبه بما يلي:
في حالة قبول أو رفض المشروع يتم إخطار الطالب خلال ثلاثة أشهر من تقديم طلب اعتماد التقسيم مع بيان أسباب الرفض.
في حالة وجود ملاحظات على المشروع يتم إخطار الطالب خلال شهر من تقديم طلب التقسيم بالملاحظات.
وفي هذه الحالة على المقسم أن يعد مشروع التقسيم بعد استيفاء الملاحظات وتقديمه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ إخطاره بالملاحظات، على أن تكون الرسومات المعدلة معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص وفقاً لقرار الوزير المختص في هذا الشأن، فإذا انقضت هذه المدة دون تقديم المشروع بعد التعديل، سقط طلب اعتماد التقسيم وذلك ما لم توافق الجهة الإدارية السالف ذكرها على مد هذه المدة لمدة أخرى.
وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم البت في مشروع التقسيم المعدل في ضوء الملاحظات التي أبديت على المشروع وذلك في مدة لا تتجاوز شهرين من تاريخ تقديم مشروع المعدل، ويكون البت بالموافقة أو الرفض.
وفي حالة الموافقة تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد مذكرة مشروع قرار الموافقة ورفعه إلى سلطة الاعتماد، ويتم التصديق على نسختين من مشروع التقسيم بالموافقة على الاعتماد.

وتحفظ بالإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية نسخة من التقسيم الموافق على اعتماده، ونسخة من الرفع المساحي للموقع، ونسخة من قرار الموافقة على الاعتماد.
وينشأ بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم سجل خاص تقيد به قرارات الموافقة على اعتماد التقسيم والبيانات والإجراءات التي تم بشأنها على أن تكون صحائفه مختومة ومرقمة بأرقام مسلسلة تدون بها البيانات الأساسية لكل مشروع ورقم وقرار الموافقة على طلب التقسيم وتاريخها ورقم وقرار الاعتماد وتاريخ نشره في الوقائع المصرية.
في حالة تعديل تقسيم معتمد أو قائم، تتبع ذات الإجراءات المنصوص عليها في المواد السابقة.
الإعلان عن مشروعات التقسيم:
يقوم صاحب المشروع (جهة حكومية أو عامة / شركة/ أفراد) بإيداع المستندات التالية لدى مديرية المساحة ومكتب الشهر العقاري المختص:
خريطة مساحية حديثة محددة بالإحداثيات القومية ونقطة واحدة لروبير لقياس الارتفاع عن سطح البحر على الأقل موقع عليها التقسيم المطلوب الإعلان عنه على أن تكون معتمدة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ومحددة عليها قطع أراضي التقسيم مرقمة ومحددة بالمساحات بالمتر المربع وتظهر عليها حدود الطرق وعروضها.
ملف كامل لكروت الوصف لإجمالي قطع أراضي التقسيم محددة بإحداثيات وأبعاد كل قطعة على حدة ومحدد لها حدود البحار ومداخلها من الطرق وشبكات البنية الأساسية والوصلات المنزلية الخاصة بها وشروط البناء من ردود أمامية وجانبية وخلفية ونسب بناء وارتفاع وأية شروط تنظيمية أخرى.
خرائط مساحية موقعة عليها شبكات الطرق وخطوط التنظيم (حدود الملكية)، وشبكات مياه الشرب والري (إن وجدت) والحريق العمومية شبكات الصرف الصحي وشبكات التغذية بالكهرباء وشبكات الاتصالات والغاز (إن وجدت).
ما يفيد إنشاء وتوصيل شبكات المرافق العامة من عدمه.
على أن يحصل صاحب المشروع على شهادة بإتمام الإيداع.
ويتقدم صاحب المشروع بطلب الإعلان عنه إلى الجهة الإدارية مرفقة بها شهادة إتمام الإيداع وفي حالة عدم تنفيذ شبكات المرافق بالمشروع يتم تقديم خطاب ضمان بنكي لتنفيذ المرافق وفق القيم المحددة من الشركات المعنية، ويجوز بالاتفاق مع صاحب

المشروع أن تتولى الجهة الإدارية التنفيذ بمعرفتها أو بمعرفة الجهات المختصة خصماً من قيمة خطاب الضمان.

على المسئول في الجهة التي تتولى الإعلان عدم الموافقة عليه، إلا بعد الحصول من صاحب المشروع على المستندات التالية:

شهادة إتمام الإيداع.

قرار باعتماد التقسيم موضوع الإعلان وذلك بالنسبة للجهات الحكومية والعامة.

ما يفيد توصيل المرافق أو صورة من خطاب الضمان المنصوص عليه في المادة السابقة.

وبالنسبة لمشروعات تقسيم المناطق الصناعية والتجارية فيتم تحديد قواعد التقسيم وفقاً للمخطط التفصيلي الذي يبين حالات وشروط وأوضاع التقسيم ويتم اعتماد طلبات التقسيم من الجهة الإدارية المختصة بكل نشاط (الهيئة العامة للتنمية الصناعية، جهاز تنمية التجارة الداخلية) وفقاً للإجراءات المتبعة لاعتماد التقسيم طبقاً للقانون وهذه اللائحة.

مناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة

تحدد مناطق إعادة التخطيط التي ينطبق عليها الحالات المنصوص عليها في القانون والتي يقرها المجلس بناء على عرض المحافظ المختص كمناطق تخضع لتعديل استخدامات الأراضي عند إعداد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية أو المخطط التفصيلي ووفقاً للأسس والمعايير التالية:

أن تكون المنطقة واحدة من المشروعات ذات الأولوية التي اتفق عليها ذوو الصلة وشملها المخطط الاستراتيجي العام أو المخطط التفصيلي في هذا الإطار.

أن يعود تعديل استخدام الأرض بالنفع على هذه الأرض من جراء التعديل من جهة وعلى الجهة الإدارية التي تقع المنطقة المعنية في نطاقها وعلى جموع مواطني المدينة أو القرية من جهة أهرى.

أن يؤدي تعديل الاستخدام إلى تعظيم الفائدة على سكان المدينة والمنطقة وأن يساهم التعديل في تنفيذ المخطط الاستراتيجي العام ومخرجاته.

أن تتوافر آلية لتنفيذ التعديل.

وتتبع ذات الإجراءات الخاصة بإعداد واعتماد المخططات التفصيلية للمناطق الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية أو المخطط التفصيلي لمناطق إعادة

التخطيط التي يتم تحديدها وإعلان بيان لها بقرار من المحافظ المختص ويقرها المجلس.
تتم خطوات وإجراءات التفاوض مع ملاك العقارات والأراضي داخل منطقة تعديل الاستخدام وإعادة التخطيط على النحو التالي:
يتم تحديد المخالفات بالمنطقة من خلال الإدارات المختصة.
طبقاً لبيان تحديد مناطق إعادة التخطيط الصادر من المحافظ المختص والمعتمد من المجلس، يتم الإعلان بالجهة الإدارية الخاضعة لها المنطقة عن وصف منطقة التعديل وحدودها ومساحتها ليتقدم ملاك العقارات المبنية الواقعة داخل المنطقة المحددة أو الأراضي الفضاء بها خلال شهر من تاريخ الإعلان بالمستندات الدالة على إثبات الملكية لتلك الأرض وذات العقار (العقد المشهر).
تحرر الجهة الإدارية اتفاقاً بين الملاك الراغبين في ذلك على إعادة توزيع الملكيات طبقاً لما تسفر عنه أعمال إعادة التخطيط بذات الأنصبة وطبقاً لنسب الاستغلال المحددة بالمخطط.
تتولى الجهة الإدارية إجراءات نزع الملكية بغرض إعادة التخطيط للملاك غير الموافقين على المشاركة في إعادة توزيع الملكيات والأنصبة وذلك وفق الإجراءات الخاصة بنزع الملكية والتعويضات المحددة لها والواردة بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.
تتولى الجهة الإدارية إعداد حصر لوحدات الشاغلين من غير الملاك لمنطقة إعادة التخطيط لتدبير المسكن أو النشاط البديل وبمراعاة توافير مسكن أو نشاط بديل بذات المساحة وذات المستوى.
وتقوم الجهة الإدارية بتوفير مسكن أو نشاط مؤقت لهم لحين إعداد الوحدة البديلة أو بدفع قيمة إيجارية مناسبة لحين إتمام النقل للمسكن أو النشاط الجديد.
كما تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظة المختصة بالإجراءات المتبعة في إعداد واعتماد مشروع إعادة التخطيط بذات الإجراءات المتبعة في شأن إعداد واعتماد مشروع التخطيط التفصيلي بالمدينة أو القرية.

ويقوم المحافظ بتشكيل لجنة لحصر والتفاوض مع الملاك في منطقة إعادة التخطيط للمدينة على النحو التالي:
رئيس المدينة أو الحلي (رئيساً).
ممثل لمصلحة الضرائب العقارية.
ممثل للشهر العقاري.
ممثل لهيئة المساحة.
رئيس المجلس الشعبي المحلي للمدينة.
س٣ من الشخصيات العامة بمنطقة المشروع.
وفي حالة القرية، تشكل اللجنة من:
رئيس الجهة الإدارية (رئيساً).
ممثل لمصلحة الضرائب العقارية.
ممثل للشهر العقاري.
ممثل لهيئة المساحة.
ممثل للجمعية الزراعيةظ.
رئيس المجلس الشعبي المحلي للوحدة المحلية.
عمدة القرية.
ثلاثة من الشخصيات العامة بمنطقة المشروع.
ولكل لجنة أن تستعين بمن تراه لأداء عملها.
تتولى لجنة الحصر والتفاوض المهام الآتية:
حصر العقارات داخل منطقة المشروع وأسماء الشاغلين والملاك.
مراجعة مستندات الملكية.
مراجعة مستندات الشاغلين.
مراجعة المخالفات القائمة.
التفاوض المبدئي مع الملاك والشاغلين في ضوء ما يرد من لجنة التقييم المنصوص عليها في المادة التالية.
تعد اللجنة تقريراً مبدئياً موقعاً من جميع أعضاء اللجنة ويعرض على المحافظ، ليحدد – في ضوئه – أولويات التعامل مع المنطقة.

لجنة التقييم:

يسند المحافظ المختص أعمال التقييم إلى مقيم أو أكثر أو إلى لجنة من المقيمين العقاريين المعتمدين لدى الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري للقيام بالأعمال الآتية:

معاينة موقع المشروع.

عمل خرائط التثمين.

إعداد تقرير استشاري بتقدير إجمالي التعويض للملاك طبقاً لحالات العقارات بالمنطقة.

تقدير نصيب العقار وفقاً لمشروع المخطط التفصيلي المعد من قبل الاستشاري أو الخبير.

وعند التوصل إلى نتيجة التقييم، يتم عرضه على المحافظ لإعلان النتيجة ولصقها في مكان ظاهر بديوان عام المحافظة ومقر الجهة الإدارية المختصة وأي مكان آخر يرى المحافظ ضرورة لصقه بها.

وفي حالة موافقة المحافظ على اختيار المنطقة على اعتبارها منطقة إعادة تخطيط ذات أولوية في التعامل وإقرارها من المجلس، يتم تكليف لجنة التفاوض القيام بالإجراءات الآتية:

دعوة الملاك بالمنطقة إلى اجتماع عام لتحديد آليات التفاوض على أن يكون بأحد الخيارين التاليين:

إما بالتعويض المالي قبل تنفيذ مشروع إعادة التخطيط.

أو الانتظار إلى تمام إعادة التخطيط واقتضاء التعويض العيني أو المادي بعد تنفيذ المشروع.

يتم التفاوض مع الملاك كل على حدة مع من لم يوافق على أحد الخيارين السابقين.

إعداد تقرير بنتائج التفاوض يتم عرضه على المحافظ المختص.

وتكون الأسس والمعايير الخاصة بتحديد المناطق غير المخططة الخاضعة للتحسين والتطوير والمحددة بالإعلان الصادر من المحافظ المختص والمعتمدة من المجلس هي ذات الأسس والمعايير الخاصة بتحديد مناطق إعادة التخطيط المشار إليها في المواد السابقة.

وتتولى الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظة المختصة وضع مخطط التطوير والتحسين بالمنطقة وفق الإجراءات المتبعة في شأن إعداد واعتماد المخططات التفصيلية.

كما تتولى الجهة الإدارية التفاوض مع ملاك العقارات والأراضي الفضاء بالمنطقة وفق ذات الإجراءات الواردة بشأن التفاوض مع ملاك مناطق إعادة التخطيط.

التقييد أو الإعفاء من الاشتراطات البنائية وتغيير الاستخدام

يتقدم المحافظ المختص من تلقاء نفسه أو بناء على طلب يقدم إليه بطلب التقبيد إلى المجلس موضحاً به الاشتراطات الحالية والمقترحات المطلوبة للتقييد والهدف منها واقتراح ما يستحق من تعويض إذا كان له مقتضى ومصادرة.

وتقوم الأمانة الفنية للمجلس بإعداد مذكرة شاملة بالموضوع كما تقوم بالمعاينات الفنية اللازمة إذا تطلب الأمر، على أن يوضح بالمذكرة الاستثناء المطلوب والغرض منه ورأي المحافظ المختص.

ويعرض الموضوع على المجلس وفي حالة الموافقة يتم إخطار المحافظ بالموافقة وما يستحق من تعويضات والجهات التي تقوم بصرفها.

لإعفاء مدين أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الاشتراطات البنائية وتغيير الاستخدام، تتبع الخطوات الآتية:

يتقدم صاحب الشأن إلى المحافظ بطلب الإعفاء موضحاً فيه الإعفاء المطلوب ومصحوباً بخريطة مساحية للموقع أو شهادة صلاحية الموقع للبناء إن وجدت وإذا وافق المحافظ المختص، يتم إرسال الطلب إلى الأمانة الفنية للمجلس.

تتولى الأمانة الفنية إعداد مذكرة عن الموضوع توضح الإعفاء المطلوب والغرض منه والآثار التي يمكن أن تترتب عليه والتكلفة التقديرية لمقابل التحسين الذي سيطرأ بناء على هذا الإعفاء وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية.

ويتم عرض الموضوع على المجلس بحضور المحافظ، وفي حالة الموافقة يقوم المحافظ بإبلاغ صاحب الشأن بالموافقة على الإعفاء وتحديد مقابل التحسين طبقاً لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن مقابل التحسين للعقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة.

لتغيير استخدام الأراضي بالمنطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته، تتبع الخطوات التالية:

يتقدم صاحب الشأن إلى المحافظ بطلبه موضحاً فيه التغيير المطلوب ومصحوباً بخريطة مساحية للموقع موضحة عليها الأرض أو المبنى المراد تغيير استخدامه، وإذا وافق المحافظ المختص يتم إرسال الطلب إلى الأمانة الفنية للمجلس.

وتتولى الأمانة الفنية إعداد مذكرة بالموضوع توضح تغيير الاستعمال المطلوب والغرض منه

والآثار التي يمكن أن تترتب عليه والتكلفة التقديرية لمقابل التحسين الذي سيطرأ بناء على هذا التغيير وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية.
ثم يتم عرض الموضوع على المجلس بحضور المحافظ وفي حالة الموافقة يقوم المحافظ بإبلاغ صاحب الشأن بالموافقة على التغيير وتحديد مقابل التحسين طبقاً لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن مقابل التحسين للعقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة.

أوجه صرف حصيلة الرسوم

تكون أوجه صرف الرسوم المشار إليها بالمادة (٩١) من القانون على النحو التالي:

إعداد المخططات التفصيلية داخل الأحوزة العمرانية المعتمدة للمدن والقرى.

لجان التقييم المشكلة ضمن إعداد المخططات التفصيلية للتعامل مع مناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة.

إثابة العاملين بالإدارات المختصة بتنفيذ أحكام القانون وذلك بموجب قرار يصدر من المحافظ المختص.

أما بالنسبة للرسوم الخاصة بالمناطق الصناعية والتجارية، فيصدر الحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي وعرض الجهة الإدارية المختصة بالنشاط (الهيئة العامة للتنمية الصناعية وجهاز تنمية التجارة الداخلية) قراراً بتحديدها.

التنسيق الحضاري

ينشئ الجهاز القومي للتنسيق الحضاري مركزاً إقليمياً يتبعه بكل إقليم اقتصادي، ليباشر اختصاصات الجهاز بهذا الإقليم ويقدم الدعم الفني للجهات ذات العلاقة بالتنسيق الحضاري بالإقليم، ومتابعة تنفيذ مشروعات الجهاز بالمحافظات التابعة له.

ويجوز بقرار من رئيس الجهاز إنشاء فروع ومكاتب له في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً والمناطق السياحية وفي التجمعات العمرانية الجديدة وفي المناطق ذات القيمة المتميزة بجميع أنحاء الجمهورية.

ويصدر بتنظيم المراكز الإقليمية والفروع والمكاتب وتحديد اختصاصاتها ومجالات عملها قرار من مجلس إدارة الجهاز.

ومجلس إدارة الجهاز هو السلطة العليا المهيمنة على شئونه وتصريف أموره وله أن ينشئ من الإدارات ما يلزم لتحقيق أهداف الجهاز على أن يحدد مهامها واختصاصاتها.

يقوم رئيس مجلس إدارة الجهاز بتشكيل اللجان العلمية لوضع أسس ومعايير ودلائل التنسيق الحضاري في المجالات المختلفة مثل:

المناطق التراثية.

مراكز المدن.

مداخل المدن.

الإعلانات.

الإضاءة والإنارة الخارجية.

ويقوم وزير الثقافة بعرض تلك الأسس والمعايير والدلائل على المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية لاعتمادها، وتتم مراجعة الأسس والمعايير والدلائل المشار إليها مرة كل ثلاث سنوات أو كلما دعت الحاجة إلى دليل معين أو أكثر، ويقدر مجلس إدارة الجهاز هذه الحاجة.

يقوم الجهاز بتحديد المناطق ذات القيمة المتميزة طبقاً للأسس والمعايير التي يضعها للحفاظ عليها، ويصدر بها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

على أن يراعى في تحديد تلك المناطق أن يتحقق فيها عنصر أو أكثر من العناصر التالية:

أن تكون المنطقة ذات طابع عمراني متميز أو تعبير جمالي أو ذات شبكة طرق أو نسيج عمراني يمثل أحد مراحل النمو العمراني أو التطور التاريخي.

أن تكون بالمنطقة مبان أثرية وفقاً للقانون رقم (١١٧) لسنة ١٩٨٣ بشأن حماية الآثار أو مبان ذات طراز معماري متميز وفقاً للقانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تنظيم هدم المباني غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري، وأن تكون مؤثرة في الطابع العمراني للمنطقة ككل.

أن تكون مرتبطة بأحداث ثقافية أو تاريخية أو سياسية أو عسكرية، أو معبرة عن قيم اجتماعية أو اقتصادية أو فنية أو وظيفية، أو أن تحتوي على دلالات أو معلومات تاريخية أو علمية ثابتة في أحد المجالات المذكورة.

أن تكون مرتبطة بحدث هام أو شخصيات مما أثر بوضوح في تاريخ الدولة.

أن تكون المنطقة محوراً أو مساراً للحركة يصل إلى مناطق أ, مبان أو استعمالات مهمة أو ذات قيمة متميزة.

أن تمثل منطقة حضارية ذات ثقافة وطبيعة متميزة تخص مجموعة بشرية تاريخية أو حاضرة.

أن تكون منطقة ذات قيمة طبيعية تتصف بمعالم جمالية أو تشكيلات طبيعية أو جيولوجية متميزة، أو أن تكون أحد مواقع المحميات الطبيعية وفقاً لقانون المحميات رقم (١٠٢) لسنة ١٩٨٣، وقانون البيئة رقم (٤) لسنة ١٩٩٤.

وينشئ الجهاز قاعدة بيانات تتضمن حصر المباني وتحديد المناطق ذات القيمة المتميزة، ويضع أسس ومعايير التنسيق الحضاري اللازمة للتعامل معها، والتي يتعين الالتزام بها في هذه المباني وتلك المناطق. وتعتبر أعمال اللجان المشكلة طبقاً للقانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه وتلك الواردة في سجلات المجلس الأعلى للآثار مصادر مهمة لقاعدة البيانات.

ويشترط الالتزام بتطبيق أسس ومعايير وأدلة التنسيق الحضاري التي يضعها الجهاز ويعتمدها المجلس الأعلى عند إصدار التراخيص في حالات المباني الحديثة، والتعديلات الكلية والجزئية في المباني القائمة، وإعادة البناء، وكذلك عند تنفيذ عناصر تشكيل الفراغات العمرانية كالطرق والأرصفة.

ويراعى عند إصدار تراخيص الهدم أو التنكيس أو تنفيذ التعديلات الداخلية في المباني ذات القيمة المتميزة الالتزام بما يلي:

إمكانية الحفاظ على الواجهة ذات العناصر المعمارية المتميزة مع هدم باقي المبنى كلياً أو جزئياً حسب الحالة، وذلك للحفاظ على الطرز المعمارية المتميزة للمباني والمناطق.

اتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على سلامة المبنى المتميز في حالات هدم أو تنكيس أو بناء مبان مجاورة له حتى لا يتأثر المبنى المتميز بهذه الأعمال.

ويراعى عند إصدار تراخيص البناء الالتزام بما يلي:

استكمال واجهات المبنى بما يغطي العناصر الإنشائية والتركيبات المختلفة غير المكتملة والظاهرة للعيان من الشارع.

مراعاة عدم تنافر لون أو ألوان واجهات المبنى مع ألوان الواجهات المحيطة، بما يحقق الإحساس بالجمال للحفاظ على الطابع المعماري والعمراني للمنطقة.

إيجاد الحلول المناسبة لمنع تشويه الواجهات الرئيسية للمباني بالتركيبات الصناعية أو أعمال الكهرباء مثل أجهزة التكييف والهوائيات الأرضية والفضائية، ومواسير الصرف والتغذية.

وتطبق أسس ومعايير وأدلة التنسيق الحضاري التي يضعها الجهاز عند إصدار التراخيص في المدن والأحياء والتجمعات العمرانية الجديدة سواء تلك التي تقيمها الدولة أو القطاع

الخاص، ويشمل ذلك الأرصفة ومسارات المشاة، وغير ذلك مما هو مذكور في أدلة التنسيق الحضاري.

وعند إصدار تراخيص أعمال المباني والمنشآت بالمناطق ذات القيمة المتميزة يجب عدم تحريك أو نقل العناصر المعمارية أو التماثيل أو المحتويات أو الوحدات الزخرفية ثابتة أو متحركة، والتي تشكل أجزاء متكاملة.

وللجهاز أن يتفق مع الجهات الحكومية أو العامة أو الشركات أو الجمعيات الأهلية أو الأفراد لإعداد مشروعات ودراسات للتنسيق الحضاري، وذلك كجهة استشارية متخصصة بمقابل مادي، ويقوم رئيس مجلس الإدارة بالتوقيع على عقود الاتفاق المشار إليها، ويحدد أوجه صرف المقابل المادي الذي يتقاضاه الجهاز.

ويضع الجهاز الضوابط والشروط الواجب توافرها في المكاتب الاستشارية والخبراء المتخصصين في مجال عمله للقيد في جداول تعد لذلك، على أن يجدد القيد كل ثلاث سنوات وفقاً للضوابط التي يضعها الجهاز، ويشكل الجهاز لجنة لقيد كل من المكاتب الاستشارية والخبراء يصدر بها قرار من رئيس مجلس الإدارة وعلى الأخص في المجالات الآتية:

تنسيق المواقع.

الترميم الفني.

الإضاءة والإنارة الخارجية.

تنفيذ الإعلانات.

الصيانة الخارجية للمباني ذات القيمة المتميزة.

يجب الحصول على موافقة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري قبل وضع أي عمل فني في فراغ عام، وذلك لضمان تناسق العمل مع محيطه العمراني وعدم استغلال العمل الفني في الدعاية والإعلان.

ومع تطبيق أسس ومعايير الإعلانات الواردة في الدليل الخاص بها، والصادرة عن الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، يراعى عند إصدار تراخيص الإعلانات ما يلي:

مراعاة الآداب العامة واحترام الأديان، وألا يتناقض الإعلان في شكله ومضمونه مع المحيط العمراني له.

يحظر وضع أي إعلان أو دعاية على الأعمال الفنية العامة.

عدم تثبيت أي إعلانات أو لافتات بأي شكل أعلى أو على واجهات المباني المسجلة كطراز معماري متميز طبقاً للقانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠٠٦ المشار إليها.

يحظر وضع أي إعلان في وسط أي ميدان، لمنع ارتباط اسم الميدان أو عناصره المعمارية والعمرانية بأي منتج تجاري.

عدم وضع أي إعلانات أو لافتات تعوق رؤية واجهات المباني من الشارع.

عدم وضع إعلانات أو لافتات على واجهات المباني ذاتها، وإعادة تنظيمها وتنسيقها على مداخل المباني بما لا يعوق الحركة.

عدم بروز واجهات المحلات التجارية عن خط تنظيم واجهة المبنى، ومراعاة التناسق في الألوان والخامات بين واجهات المحلات المتجاورة ولوحاتها الإعلانية، وعدم تنافر واجهة المحل التجاري أو لوحته الإعلانية مع واجهة المبنى وطرازه المعماري، وعدم تجاوز واجهة المحل المساحة المخصصة له.

ضرورة كتابة أي إعلان أو لافتة إعلامية وواجهات المحلات وأسماء المكاتب والشركات باللغة العربية أولاً، ويمكن تكرار الكتابة بأية لغة أخرى وذلك التزاماً بأحكام قانون الإعلانات رقم (٦٦) لسنة ١٩٥٦.

نصوص قانون التخطيط العمراني
الواردة بالقانون رقم
١١٩ لسنة ٢٠٠٨

قانون البناء

الباب الأول

التخطيط العمراني

الفصل الأول

التخطيط والتنمية العمرانية

مادة (١) :

تسري أحكام هذا الباب علي وحداد الإدارة المحلية والمناطق السياحية ومناطق التجمعات العمرانية والمناطق الصناعية وجميع أجهزة التنمية والتعمير بجميع أنحاء الجمهورية، وعلي طلبات التقسيم التي لم يصدر قرار باعتمادها حتى تاريخ العمل بهذه الأحكام.

مادة (٢) :

في تطبيق أحكام هذا الباب، يقصد بكل من العبارات التالية المعنى المبين قرينها.

الوزير المختص: الوزير المختص بشؤون الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

التنمية العمرانية المستدامة: إدارة عملية التنمية العمرانية بالاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية المتاحة لتلبية احتياجات الجيل الحاضر دون التأثير علي فرص الأجيال القادمة.

المخطط الاستراتيجي: المخطط الذي يحدد الرؤية المستقبلية للتنمية العمرانية وقد يكون علي المستوى القومي أو الإقليمي أو المحافظة أو المدنية أو القرية، ويبين الأهداف والسياسات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئة العمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة، ويحدد الاحتياجات المستقبلية للتوسع العمراني، واستعمالات الأراضي المختلفة وبرامج أولويات واليات التنفيذ ومصادر التمويل علي المستوى التخطيطي.

المخطط الاستراتيجي القومي: المخطط الذي يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية علي كامل مساحة الجمهورية، ويبين المشروعات القومية التي سيتم تنفيذها ومراحل التنفيذ، ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة في هذا التنفيذ.

المخطط الاستراتيجي الإقليمي: المخطط الذي يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية لكل إقليم من الأقاليم الاقتصادية ويبين المشروعات الإقليمية التي سيتم تنفيذها ومراحل التنفيذ ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة في هذا التنفيذ وذلك في إطار المخطط الاستراتيجي القومي.

المخطط الاستراتيجي للمحافظة: المخطط الذي يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية لكل محافظو وذلك في إطار مخطط الإقليم الذي يضم المحافظة، ويبين المشروعات التي سيتم تنفيذها، وأولوياتها، ومراحل تنفيذها، ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة في هذا التنفيذ.

المخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية: مخطط المدينة أو القرية الذي يبين الاحتياجات المستقبلية للتوسع العمراني ومشروعات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والعمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة علي المستوى المحلي في إطار الرؤية المستقبلية لمخطط المحافظة التي تضم المدينة أو القرية، ويحدد الحيز العمراني للمدينة أو القرية، واستعمالات الأراضي المختلفة والاشتراطات التخطيطية والبنائية بالحيز العمراني، وبرامج وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل.

المخطط التفصيلي: المخطط التنفيذي للاشتراطات البنائية والتخطيطية والبرامج التنفيذية لمناطق استعمالات الأراضي والبنية الأساسية بالمخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية، ويشتمل علي جميع مشروعات التنمية المتكاملة من التصميم العمراني أو تقاسيم الأراضي أو تنسيق المواقع التي يقترح تنفيذها ضمن المخطط الاستراتيجي العام.

زمام القرية: مساحة الأرض المزروعة وغير المزروعة وما تتضمنه من كتلة سكنية وما يتخللها أو يحيط بها من مساحة مائية وطرق تابعة للقرية.

الحيز العمراني: المساحة التي يحددها المخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية لأغراض التنمية العمرانية طبقا لإحداثيات ومعالم أرضية واضحة.

الكردون: الحدود الإدارية للمدينة.

المناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية: الأماكن التي تتركز بها الأنشطة التجارية والمالية وبيوت الأعمال والفنادق والمؤسسات الترفيهية والثقافية والمباني الإدارية الرئيسية وبعض المساكن.

مناطق إعادة التخطيط: المناطق المراد تجديدها وتطويرها ويتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية وتتضمن:

أ) المناطق أو المساحات التي تعاني من الكثافة البنائية العالية وتكون الغالبية العظمى من مبانيها متهالكة، ويستلزم الأمر إحلالها بإعادة تخطيطها وتعميرها.

ب) المناطق أو المساحات التي تكون بعض مبانيها متهالكة وتفتقر إلي المرافق أو الخدمات الأساسية، ولا يستلزم الأمر إحلالها بالكامل بل إحلال بعض أجزائها أو مبانيها لإمدادها

بالمرفق والخدمات اللازمة لتحسينها والارتقاء بمستواها.
المناطق غير المخططة: المناطق التي نشأت بالمخالفة للقوانين واللوائح المنظمة للتخطيط والبناء، ويتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية.
المناطق السياحية: هي تلك التي يصدر بتحديدها قرار من رئيس الجمهورية في نطاق المخطط الاستراتيجي.
المناطق الصناعية: هي المساحات المحددة من الأراضي التي تقع داخل أو خارج زمام المحافظات والموضح إحداثيات حدودها الخارجية علي خرائط مساحية، وتخصص للمشرعات الصناعية والأنشطة الخدمية المرتبطة بها وفقا لأحكام القوانين والقرارات المنظمة للصناعة والاستثمار في نطاق المخطط الاستراتيجي.
المناطق الحرفية: المناطق التي تخصص لما ينشأ أو يدار من المعامل أو الورش وغيرها من المحال التي يقتضي الصالح العام أن تكون في هذه المناطق ويحددها المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية.
مناطق التنمية العمرانية الجديدة: مشروعات التنمية العمرانية الجديدة التي يتم إنشاؤها خارج حدود الحيز العمراني المعتمد للمدينة أو القرية، وتحددها المخططات الإستراتيجية للمحافظات والأقاليم التخطيطية، ويعتمدها المخطط الاستراتيجي القومي، ويصدر بإنشائها قرار من رئيس الجمهوري.
التصميم العمراني: مشروعات إنشاء مجموعة من المباني العامة أو الخاصة المتصلة أو المنفصلة علي قطعة أرض واحدة ويتم تحديدها في المخطط التفصيلي.
تقسيم الأراضي: كل تجزئة لقطعة أرض إلي أكثر من قطعة واحدة.
التجمع السكني: هو مجموعة من المباني السكنية والخدمية والترفيهية طبقا للمخطط التفصيلي المعتمد.
دلائل الأعمال للمخططات العمرانية: الدلائل التي تحدد أساليب ومعدلات ومعايير إعداد ومتابعة تحقيق المخططات العمرانية بمستوياتها المختلفة وتعدها الهيئة العامة للتخطيط العمراني.
مادة (٣) :
ينشأ مجلس أعلي للتخطيط والتنمية العمرانية تكون له الشخصية الاعتبارية العامة، ويكون مقره مدينة القاهرة، ويشكل برئاسة رئيس مجلس الوزراء، وعضوية المختصين، رؤساء الجهات المعينة بالتنمية العمرانية واستخدامات أراضي الدولة، وعشرة من الخبراء

المتخصصين في المسائل ذات الصلة نصفهم علي الأقل من غير العاملين في الحكومة ووحدات الإدارة المحلية يرشحهم الوزير المختص، ويصدر بتشكيل المجلس وبنظامه الأساسي قرار من رئيس الجمهورية.

مادة (٤) :

يباشر المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمراني الاختصاصات المنصوص عليها في هذا القانون لائحته التنفيذية، وله علي الأخص ما يأتي: إقرار الأهداف والسياسات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية والتنسيق الحضاري علي المستوى القومي.

التنسيق بين الوزارات والجهات المعينة بالتنمية العمرانية واستخدامات أراضي الدولة لوضع وتنفيذ المخطط الاستراتيجي القومي.

إقرار تحديد المناطق ذات القيمة المتميزة، واعتماد الضوابط والمعايير المتبعة في تحديدها وبرامج الحفاظ عليها وأولويات واليات التنفيذ ومصادر التمويل بناء علي عرض الوزير المختص بشئون الثقافة.

اقتراح وإبداء الرأي في مشروعات القوانين ذات الصلة بالتنمية العمرانية.

تقويم النتائج العامة لتنفيذ المخطط الاستراتيجي القومي والمخططات الإستراتيجية الإقليمية، وتمكين شركاء التنمية من تنفيذ أدوارهم ومسئولياتهم نحو تحقيق الأهداف القومية.

اعتماد الأسس والمعايير والدلائل الإرشادية التي يضعها الجهاز القومي للتنسيق الحضاري.

إقرار تحديد مناطق إعادة التخطيط، واعتماد مخططاتها وبرامج وأولويات واليات تنفيذها ومصادر التمويل بناء علي عرض المحافظ المعنى.

إقرار واعتماد مخططات وبرامج وأولويات واليات التنفيذ ومصادر التمويل لمشروعات التنمية العمرانية الجديدة التي يتم إنشاؤها خارج حدود الحيز العمراني المعتمد للمدينة أو القرية طبقا للمخططات الإستراتيجية للمحافظات والأقاليم التخطيطية والمعتمدة بالمخطط الاستراتيجي القومي، ويتخذ الإجراءات اللازمة لإصدار قرار إنشائها من رئيس الجمهورية.

تجميع الاشتراطات الخاصة بالموافقات علي التراخيص المنصوص عليها في القوانين والقرارات ذات الصلة من الجهات المختصة بإصدار هذه الموافقات، وإصدار قرار بها لتكون ضمن الاشتراطات الواجب الالتزام بها لإصدار بيان صلاحية الموقع للبناء وإصدار التراخيص،

بالإضافة إلي الاشتراطات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات ذات الصلة وذلك دون الحاجة إلي الحصول علي الموافقات المشار إليها من تلك الجهات عند إصدار التراخيص.

وللمجلس في سبيل تنفيذ اختصاصاته ومهامه اتخاذ الإجراءات اللازمة علي النحو الذي تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٥) :

الهيئة العامة للتخطيط العمراني هي جهاز الدولة المسئول عن رسم السياسة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامة، وإعداد مخططات وبرامج هذه التنمية علي المستوى القومي والإقليمي والمحافظة، ومراجعة وإقرار المخططات العمرانية علي المستوى المحلي في إطار الأهداف والسياسات القومية والإقليمية والمحلية للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامة.

وتتولى الهيئة التحقق من تطبيق تلك المخططات والبرامج طبقا للأهداف والسياسات المشار إليها، وترفع تقاريرها في هذا الشأن للوزير المختص لعرضها علي المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

مادة (٦) :

تباشر الهيئة العامة للتخطيط العمراني الاختصاصات المنوطة بها طبقا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، ولها علي الأخص ما يأتي:

١) وضع البرنامج القومي لإعداد المخططات الإستراتيجية للتنمية العمرانية بمختلف مستوياتها.

٢)إعداد المخططات الإستراتيجية للتنمية العمرانية علي المستوى القومي والإقليمي والمحافظة والمخططات الإستراتيجية العامة للمدن والقرى.

٣) مراجعة وإقرار ومتابعة تنفيذ المخططات الإستراتيجية العامة للمدن والقرى واحوزتها العمرانية.

٤) إعداد البحوث والدراسات القطاعية المتخصصة لأعمال التخطيط والتنمية العمرانية.

٥) إعداد دلائل الأعمال للمخططات العمرانية ومراقبة تطبيقاتها.

٦) تنظيم ممارسة أعمال التخطيط والتنمية العمرانية.

٧) تطوير وتنمية قدرات إدارات التخطيط العمراني بالوحدات المحلية.

٨) تطوير آليات تنفيذ المخططات الإستراتيجية بمستوياتها المختلفة والمخططات التفصيلية.
٩) تقييم وتحديث المعلومات والمؤشرات العمرانية بالتنسيق مع مراكز المعلومات علي المستويات المختلفة.
١٠) اقتراح وإبداء الرأي في القوانين واللوائح والقرارات المنظمة للتخطيط والتنمية العمرانية.

مادة (٧) :

يكون بكل إقليم اقتصادي مركز إقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية يتبع الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ويباشر اختصاصاته هذه الهيئة بالإقليم، كما يتولى الدعم الفني للإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بمحافظات الإقليم، ومتابعة إعداد وتنفيذ مخططات مدن وقرى تلك المحافظات، ويصدر بتنظيم هذه المراكز واختصاصاتها قرار من الوزير المختص.

مادة (٨) :

تنشأ بكل محافظة إدارة عامة للتخطيط والتنمية العمرانية، تتولى داخل نطاقها الإداري القيام بإعداد المخططات التفصيلية طبقا للاشتراطات التخطيطية والبنائية لمناطق استعمالات الأراضي المختلفة وبرامج وأولويات مشروعات التنمية المتكاملة بالمخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني، وذلك كله تحت إشراف المركز الإقليمي للهيئة العامة للتخطيط العمراني لإقليم المحافظة وفقا للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٩) :

يتولى المجلس التنفيذي للمحافظة بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني من خلال مراكزها الإقليمية إعداد الأهداف والسياسات العمرانية المحلية علي مستوى المحافظة، وذلك وفقا للاحتياجات التي يحددها المجلس الشعبي المحلي للمحافظة، وفي إطار الأهداف والسياسات القومية والإقليمية.

الفصل الثاني
التخطيط والتنمية العمرانية القومية والإقليمية

مادة (١٠) :

تعد الهيئة العامة للتخطيط العمراني المخططات الإستراتيجية للتنمية العمرانية القومية والإقليمية ومخططات المحافظات، وذلك وفقا لما تجريه الهيئة بالتنسيق مع الجهات المختصة من دراسات تخطيطية وتنموية وبمراعاة وجهة النظر العسكرية ومقتضيات وسلامة الدفاع عن الدولة.

وتحدد دلائل الأعمال للمخططات العمرانية التي تعدها الهيئة العامة للتخطيط العمراني أساليب ومعدلات ومعايير إعداد ومتابعة تحقيق هذه المخططات.

ويتم اعتماد المخططات الإستراتيجية للتنمية العمرانية القومية والإقليمية ومخططات المحافظات من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء علي عرض الوزير المختص، وينشر قرار الاعتماد في الوقائع المصرية.

الفصل الثالث
التخطيط والتنمية العمرانية المحلية

مادة (١١) :

تحدد الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات، وفقا لدلائل أعمال المخططات العمرانية التي تعدها الهيئة العامة للتخطيط العمراني وبمشاركة الوحدة المحلية المختصة والمجالس الشعبية والمحلية والأجهزة التنفيذية المختصة وممثلي المجتمع المدني والأهلي، احتياجات وأولويات التنمية العمرانية علي المستوى المحلي في إطار الأهداف والسياسات الإقليمية والمحلية واقتراح المشروعات اللازمة وخطة العمل لتحقيقها.

وتتولى المراكز الإقليمية للتخطيط والتنمية العمرانية إعداد مشروع للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني، علي أن يراعي عند وضع مشروعات المخططات الإستراتيجية العامة للمدن والقرى التي تتضمن مناطق ذات قيمة متميزة الأسس والمعايير والاشتراطات التي يصدرها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد وإجراءات إعداد المخططات الإستراتيجية العامة للمدن والقرى.

مادة (١٢) :
تعرض الإدارة العام للتخطيط والتنمية العمرانية داخل الوحدة المحلية مشروع المخطط الاستراتيجي العام، وتتلقي ملاحظات المواطنين والجهات ذات الصلة والمجلس الشعبي المحلي، متبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد وإجراءات هذا العرض وتلقي الملاحظات عليه.
ويتولى المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية المراجعة الفنية الأولية للمخطط بناء علي ما يبدي من ملاحظات، ويقوم بإجراء ما يلزم من تعديلات وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
وتقوم الهيئة العامة للتخطيط العمراني بالمراجعة النهائية لمشروع المخطط وإقراره، ويكون اعتماد المخطط من الوزير المختص أو من يفوضه، بعد العرض علي المجلس المحلي المختص، وينشر قرار اعتماد المخطط في الوقائع المصرية.
مادة (١٣) :
يتم مراجعة وتحديث المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية كل خمس سنوات علي الأكثر لضمان ملاءمته للتطور الاقتصادي والاجتماعي والبيئي والعمراني والأوضاع المحلية.
ويكون تعديل وتحديث المخطط واعتماد هذا التعديل والتحديث بإتباع ذات القواعد والإجراءات المقررة في هذا القانون ولائحته التنفيذية لإعداد المخطط الاستراتيجي العام واعتماده.
مادة (١٤) :
تعد الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات المخططات التفصيلية للمدن والقرى بناء علي الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني، وطبقا للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
مادة (١٥) :
تلتزم الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات بإعداد المخططات التفصيلية للمدن أو القرى واعتمادها وفقا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية خلال

عامين من صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
وفي حالة عدم وجود مخططات عامة أو قبل اعتماد المخططات الإستراتيجية العامة، تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع قواعد واشتراطات مؤقتة لمخططات تفصيلية لتنظيم العمران خلال شهرين من صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ويصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد العرض علي المجلس الشعبي المحلي، وبعد التنسيق مع الأجهزة المختصة بوزارة الدفاع، ويعمل بهذه القواعد والاشتراطات المؤقتة حتى يتم إعداد واعتماد المخططات المنصوص عليها في الفقرة السابقة.
وتقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع اشتراطات بنائية مؤقتة للمناطق القائمة التي لم تحدد لها اشتراطات بنائية وعلي الأخص خطوط التنظيم للشوارع وارتفاعات المباني بما يحقق متطلبات الإضاءة والتهوية والطابع المعماري والعمراني ومتطلبات الدفاع المدني والإطفاء ومقتضيات سلامة الدفاع عن الدولة والاشتراطات البيئية طبقا للكثافات البنائية التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ولا يجوز زيادة الارتفاع الكلي للبناء عن مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصي ستة وثلاثين مترا، وتسري هذه الاشتراطات المؤقتة حتى يتم إعداد المخططات الإستراتيجية والتفصيلية المشار إليها واعتمادها.
مادة (١٦) :
يصدر باعتماد المخططات التفصيلية، لمناطق وسط المدينة ومناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة والمناطق الصناعية والمناطق الحرفية الامتدادات العمرانية ومناطق ذات القيمة المتميزة، قرار من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة طبقا للأسس والمعايير الخاصة بتلك المناطق الواردة في هذا القانون.
وينشر المخطط المعتمد في الوقائع المصرية وتوضع نسخة منه في المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية. وتسري أحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥م بشأن فرض مقابل تحسين علي العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة علي العقارات التي يطرأ عليها التحسين بسبب اعتماد المخططات التفصيلية المنصوص عليها في هذه المادة.
مادة (١٧) :
تعتبر الإرشادات الواردة بالمخططات الإستراتيجية العامة والتفصيلية للمدن والقرى شروطا بنائية يجب الالتزام بها ضمن الاشتراطات المقررة قانونا في شأن تنظيم أعمال البناء، وعلي الوحدات المحلية مراقبة تطبيق الاشتراطات الواردة بجميع المحافظات والالتزام بها في

مواجهة ذوى الشأن، واتخاذ جميع القرارات والإجراءات التي تكفي وضعها موضع التنفيذ، ووقف تنفيذ كافة الأعمال المخالفة لها.

وفي جميع الأحوال لا يجوز للوحدات المحلية إصدار بيان بصلاحية الموقع للبناء وإصدار الترخيص بالبناء دون وجود مخطط تفصيلي معتمد وذلك دون الإخلال بأحكام (المادة ١٥) من هذا الباب.

وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بقرار مسبب تحقيقا لغرض قومي، تقييد مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبني بذاته بكل أو بعض الاشتراطات البنائية الواردة في المخطط الاستراتيجي العام أو إعفاؤه منها أو بعضها، وللمجلس بناء علي عرض المحافظ المختص الموافقة علي تغيير استخدام الأراضي لمنطقة أو جزء منها أو مبني بذاته، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الشروط والإجراءات الواجب إتباعها في هذا الشأن وقواعد تحديد ما قد يستحق من تعويض، أو مقابل ما يطرأ علي العقارات من تحسين وفقا لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسي علي العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة.

مادة (١٨) :

يحظر الإعلان عن أي مشروع من مشروعات تقسيم الأراضي أو التعامل علي قطعة أرض من أراضي المشروع أو جزء منه إلا بد أن يودع صاحب الشأن بمديرية المساحة ومكتب الشهر العقاري المختص صورة مصدقا عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

ولا يجوز للجهات الحكومية الإعلان عن أي من مشروعات تقسيم الأراضي أو التعامل علي قطعة أرض من أراضي المشروع أو جزء منه إلا بعد صدور قرار باعتماد التقسيم موضوع الإعلان.

ولا يجوز للمسئول في الجهة التي تتولى الإعلان القيام بالإعلان إلا بعد الحصول من صاحب الشأن علي ما يثبت الإيداع المشار إليه، أو من الجهة الحكومية علي صورة مصدق عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته، وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات في هذا الشأن، مع مراعاة القواعد لخاصة بالمحافظات الحدودية.

مادة (١٩) :
يصدر المحافظ المختص بعد موافقته المجلس الشعبي المحلي للمحافظة قرار بتحديد الرسوم علي الوجه التالي:
أ) مقابل طلب الموافقة علي الموقع من الناحية التخطيطية، وعلي إعطاء البيانات والاشتراطات اللازمة لإعداد مشروعات البناء أو الإنشاء أو التقسيم بما لا يجاوز مائتي جنيه.
ب) رسوم عن الفحص والاعتماد وغير ذلك من الخدمات ذات الصلة بمشروعات التقسيم بما لا يجاوز جنيها واحدا عن كل متر من مساحة الأرض المخصصة للمشروع علي ألا تجاوز مائتي ألف جنيه.
ويتم زيادة الرسوم المشار إليها بما لا يزيد علي (٣٪) (ثلاثة في المائة) سنويا.
وتئول حصيلة هذه الرسوم إلي حساب الخدمات والتنمية المحلية بالوحدة المحلية المختصة، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون أوجه صرف تلك الحصيلة، بما في ذلك إثابة العاملين بالإدارات المختصة بتنفيذ هذا القانون.
تقسيم الأراضي
مادة (٢٠) :
يصدر المحافظ المختص بناء علي عرض الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية قرارا باعتماد مشروعات تقسيم الأراضي وقائمة الشروط الخاصة بها، بما في ذلك الالتزام بتنفيذ المرافق العامة الداخلية، أو بتعديل هذه المشروعات أو تلك القائمة داخل نطاق الحيز العمراني للمدينة أو القرية، وذلك بما لا يجاوز الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة في المخطط الاستراتيجي العام والمخطط التفصيلي وذلك مع عدم الإخلال بالفقرة الثانية من المادة (١٥) من هذا القانون، ويترتب علي صدور هذا القرار اعتبار المساحات المخصصة للطرق والشوارع والميادين والحدائق والمتنزهات والمنشآت الخدمية من المنافع العامة.
وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الحالات التي تعتبر تقسيما، والإجراءات الخاصة باعتماد مشروع التقسيم، والمعدلات التخطيطية، والقواعد والشروط والأوضاع الواجب مراعاتها في التقسيم، وكيفية التعامل علي أراضي التقسيم أو أي شطر منها.
وتعتبر قائمة الشروط المشار إليها في هذه المادة جزءا لا يتجزأ من قرار التقسيم.

مادة (٢١) :
لا يجوز إدخال تعديل في تقسيم معتمد أو قائم إلا بعد اعتماد هذا التعديل وفقا للشروط والأوضاع المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية.
مادة (٢٢) :
يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم في المناطق التي لها مخططات عمرانية معتمدة من المالك إلي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية مصحوبا بالمستندات والرسومات والبيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها معتمدة من المهندسين أو المكاتب الهندسية المتخصصة وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من الوزير المختص، وتتضمن هذه القواعد الشروط اللازم توافرها في المهندسين تبعا لحجم وأهمية مشروعات التقسيم المطلوب اعتمادها، وبيان مستويات التقاسيم ذات الطابع الخاص التي يقتصر إعدادها علي المهندسين الاستشاريين المتخصصين.
وتلتزم الجهة الإدارية بالبت في طلب الاعتماد في موعد أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم البيانات والمستندات والرسومات ووفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
المناطق الصناعية والحرفية
مادة (٢٣) :
تقوم الجهة الإدارية المختصة باعتماد التخطيط التفصيلي للمناطق الصناعية والحرفية طبقا للاشتراطات الصادرة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.
وتسري علي مشروعات التقسيم في المناطق الصناعية والحرفية ذات الأحكام والإجراءات الخاصة بتقسيم الأراضي مع مراعاة اللوائح والشروط والأوضاع المبينة باللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مناطق إعادة التخطيط

مادة (٢٤) :

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، علي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إعلان مناطق إعادة التخطيط التي يحددها المخطط الاستراتيجي العام أو المخطط التفصيلي والتي يقرها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء علي عرض المحافظ المختص، كمناطق تخضع لتعديل استخدامات الأراضي، ويكون تحديد هذه المناطق والإجراءات التي تتخذ في شأنها وفق الأسس والمعايير التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويصدر المحافظ المختص قرار ببيان هذه المناطق والإجراءات التي تتبع في شأنها علي أساس كونها مناطق ذات وضع خاص، ومع تحديد أولويات إعداد مشروعات التجديد والتطوير لهذه المناطق.

وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموجب الإعلان المشار إليه التفاوض مع ملاك العقارات داخل منطق إعادة التخطيط لوضع مخطط لإعادة تقسيمها، وإعادة توزيع ملكيات الأراضي بها طبقا للخطوات والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وفي حالة عدم الاتفاق مع أي من ملاك العقارات داخل المنطقة، يصدر المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء علي عرض المحافظ المختص قرار بنزع ملكية العقارات بالمنطق للمنفعة العامة بغرض إعادة التخطيط وذلك بالنسبة لمن لم يتم الاتفاق معهم، ويحدد المجلس مقابل نزع الملكية طبقا لنوع الاستخدام المحدد للأراضي المنزوع ملكيتها، ويكون للملاك الخيار بين:

١) اقتضاء التعويض علي أساس قيمة أنصبتهم في أراضي المنطقة فور صدور قرار نزع الملكية طبقا للقيمة التقديرية للأراضي، قبل تنفيذ مشروع إعادة التخطيط والتي يحددها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

٢) اقتضاء التعويض بعد تنفيذ مشروع إعادة التخطيط وبيع قطع الأراضي الجديدة، علي أساس تقدير نصيب الأرض المنزوع ملكيتها من القيمة الإجمالية لقطع الأراضي بالمنطقة بقيمتها الجديدة وذلك بعد استبعاد الأراضي التي تم تخصيصها للطرق، والخدمات العامة وخصم تكاليف تنفيذ المشروع.

وتتبع في شأن إعداد واعتماد مشروع تجديد وتطوير مناطق إعادة التخطيط ذات الإجراءات التي تتبع في شأن إعداد واعتماد مشروع التخطيط التفصيلي للمدينة أو القرية.
وتلتزم الدولة بتدبير أماكن لسكني الشاغلين من غير الملاك بالمنطقة أو ممارسة نشاطهم قبل البدء في التنفيذ.
وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات والبرامج التنفيذية اللازمة لتحقيق هذا الغرض.
المناطق غير المخططة
مادة (٢٥) :
علي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إعلان المناطق غير المخططة التي يحددها المخطط الاستراتيجي العام أو المخطط التفصيلي والتي يقرها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء علي عرض المحافظ المختص، باعتبارها مناطق تخضع للتطوير والتحسين، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الأسس والمعايير الخاصة بتحديد تلك المناطق وأسلوب التعامل معها، ويقوم المحافظ المختص بإصدار هذا الإعلان.
وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالتعاون مع المجلس الشعبي المحلي المختص وممثلي المجتمع المدني بتحديد أهم المشروعات المطلوبة لتطوير المنطقة وتحديد أولوياتها في ضوء الموارد المالية الحكومية المخصصة لتلك الأغراض، وكذلك الموارد المتاحة من المساهمة الأهلية وأي جهات أخرى.
وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وضع مخطط التطوير والتحسين بالمنطقة، وتتبع في شأن إعداد واعتماد مخطط تطوير المنطقة غير المخططة ذات الخطوات المتبعة في شأن إعداد واعتماد المخطط التفصيلي.
ويتبع في شأن ما قد يلزم من إجراءات التفاوض مع ملاك العقارات، وإصدار قرارات لنزع الملكية للمنفعة العامة لأغراض التطوير والتحسين، وتدبير المساكن البديلة للشاغلين من غير الملاك، ذات القواعد والإجراءات المقررة في شأن مناطق إعادة التخطيط المنصوص عليها في المادة (٢٤) من هذا القانون.

الباب الثاني
التنسيق الحضاري

الفصل الأول

تنظيم أعمال التنسيق الحضاري

مادة (٢٦) :

تسري أحكام هذا الباب علي المدن بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩، وعلي المناطق السياحية وعلي المباني والتجمعات العمرانية الجديدة، وأيضا المناطق والمباني ذات القيمة المتميزة بجميع أنحاء الجمهورية في المناطق التي يصدر بتحديدها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء علي عرض الوزير المختص بالإسكان وبالاتفاق مع الوزير المختص بالتنمية المحلي والوزير المختص بشئون الثقافة.

مادة (٢٧) :

في تطبيق أحكام هذا الباب واللوائح والقرارات المنفذة له يقصد بالكلمات والعبارات الآتية المعاني المبينة قرين كل منها:

الجهاز: الجهاز القومي للتنسيق الحضاري المنشأ بقرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٣٧ لسنة ٢٠٠١.

الوزير المختص: الوزير المختص بشئون الثقافة.

التنسيق الحضاري: الأعمال التي تحقق القيم الجمالية والحضارية للشكل الخارجي للأبنية والفراغات العمرانية والأثرية وأس النسيج البصري لكافة المناطق الحضرية بالدولة والطابع المعماري والعمراني مع الحفاظ علي موقع وعناصر البيئة الطبيعية.

الطابع المعماري: حصيلة صفات التشكيل الخارجي السائدة في تكوين واجهات المباني في مكان ما، التي تصل إليها التميز والتفرد.

الطابع العمراني: حصيلة صفات التشكيل السائدة في تكوين مجموعات المباني والنسيج العمراني والمحيط الطبيعي والاستعمالات السائدة في مكان ما.

دليل التنسيق الحضاري: الكتيب الذي يصدره الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، ويحتوي علي التعريفات العلمية، وأسس ومعايير التنسيق الحضاري، وكيفية تطبيقها في مجال ما.

النسيج العمراني: العلاقة بين الفراغات العمرانية والكتل البنائية.

الفراغات العمرانية: مناطق غير مبنية تتخلل البيئة العمرانية تحددها واجهات المباني أو الأسوار أو الأشجار.

المباني ذات القيمة المتميزة: {غير الخاضعة لقانون الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م} : المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري التميز المرتبط بحقبة تاريخية أو قيمة فنية من حيث أسلوب إنشائها وأنماط وطراز بنائها أو وظيفتها أو المرتبطة بحرفة نادرة أو علاقتها بشخصية تاريخية أو ارتباطها بحوادث قومية أو دينية هامة.

المناطق ذات القيمة المتميزة: المناطق التي تتميز بثراء محتوياتها ذات القيمة التراثية أو المعمارية أو العمرانية أو الرمزية أو الجمالية أو الطبيعية، وتحتاج إلي التعامل معها كوحدة متكاملة للحفاظ عليها.

الإعلان: أية وسيلة أو لوحة صنعت من أي مادة من المواد وتكون معدة للعرض والنشر بقصد الإعلان بحيث تشاهد من الطريق والفراغات العمرانية.

مشروعات تنسيق المواقع: الأعمال التي توضع أو تثبت أو تنشأ أو تزرع في الطريق والميادين والشوارع والحدائق والفراغات العامة، أو علي جوانبها لأغراض وظيفة أو جمالية مثل أعمدة الإضاءة والمقاعد وسلال المهمات والنافورات والأشجار والنباتات والإعلانات واللافتات.

مادة (٢٨) :

الجهاز القومي للتنسيق الحضاري مقره مدينة القاهرة، ويكون له بكل إقليم اقتصادي مركز إقليمي للتنسيق الحضاري يتبعه، ويباشر اختصاصه بهذا الإقليم، ويجوز بقرار من رئيس الجهاز إنشاء فروع ومكاتب له في عواصم المحافظات، وفي البلاد المعتبرة مدنا، وفي المناطق السياحية، وفي التجمعات العمرانية الجديدة، وفي المناطق ذات القيمة المتميزة بجميع أنحاء الجمهورية.

مادة (٢٩) :

يتولى الجهاز تحقيق أهداف التنسيق الحضاري المنصوص عليها في قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٣٧ لسنة ٢٠٠١، وله علي الأخص ما يأتي:-

أ) رسم السياسة العامة للتنسيق الحضاري، ووضع المخططات والبرامج التفصيلية والتنفيذية بالتنسيق مع الجهات المختصة، ويعتمد المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية

العمرانية السياسات العامة والمخططات وفقا للإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ب) اقتراح وإبداء الرأي في مشروعات القوانين واللوائح والقرارات التنظيمية ذات الصلة بالتنسيق الحضاري.

ج) وضع الأسس والمعايير والدلائل لأعمال التنسيق الحضاري التي يتولى اعتمادها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، ويجب علي الجهات الإدارية المختصة الالتزام بها عند إصدار التراخيص للأعمال ذات الصلة بالتنسيق الحضاري، وذلك طبقا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والاشتراطات المقررة لإصدار التراخيص.

د) إجراء البحوث والدراسات التفصيلية في مجال التنسيق الحضاري.

هـ) التنسيق مع الجهات المختصة لضمان تنفيذ الاشتراطات والضوابط المنظمة لتحقيق أهداف التنسيق الحضاري.

مادة (٣٠) :

يجوز للجهاز القيام بإعداد مشروع تنسيق حضاري للتطوير والارتقاء بمناطق معينة والإشراف علي تنفيذه وأن يتقاضي مقابلا لهذا العمل يحدده مجلس إدارة الجهاز، وذلك بالاتفاق مع الجهة صاحبة المشروع، ويكون المقابل الذي يتم تقاضيه ضمن موارده.

مادة (٣١) :

يقوم الجهاز بإنشاء جداول لقيد المكاتب الاستشارية والخبراء في مجال التنسيق الحضاري بالتنسيق مع النقابات المختصة، وتنظيم اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد وشروط القيد والشطب والحذف من هذه الجداول.

الفصل الثاني

المناطق ذات القيمة المتميزة

مادة (٣٢) :

يقوم الجهاز بإعداد أسس وضوابط الحفاظ علي المناطق والمباني والمنشآت ذات القيمة المتميزة، ويصدر بهذه الأسس والضوابط قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، وتلتزم الجهات المختصة عند قيامها بأي أعمال بتلك المناطق والمباني والمنشآت.

مادة (٣٣) :

تحدد المناطق ذات القيمة المتميزة بناء علي اقتراح الجهاز وطبقا للأسس والمعايير التي

يضعها للحفاظ علي هذه المناطق، ويصدر بها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.
ولا يجوز إقامة أو تعديل أو تعلية أو ترميم أي مبان أو مشروعات أو منشآت ثابتة أو متحركة ولا وضع إشغالات مؤقتة أو دائمة، ولا تحريك أو نقل عناصر معمارية أو تماثيل أو منحوتات أو وحدات زخرفيه في الفراغات العمرانية العامة في المناطق المشار إليها بالفقرة السابقة إلا بعد الحصول علي ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة، وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية أن يشترط الحصول علي موافقة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري في بعض المناطق التي يصدر قرار بتحديدها.
مادة (٣٤) :
يقوم الجهاز بإعداد نماذج رائدة للمناطق والمباني ذات القيمة أو الموقع الطبيعية أو الحضارية، وأن يباشر ما يراه من أعمال لازمة للحفاظ علي قيمتها بما تتضمنه من تعديل وتحسين وترميم وتدعيم، أو تحديد الأسلوب الأمثل لاستغلالها، ويكون ذلك علي نفقة الجهاز أو بالتعاون مع الجهاز الحكومية أو الجهات غير الحكومية أو الجمعيات الأهلية.
مادة (٣٥) :
يجوز للجهاز اقتراح نزع ملكية بعض المباني ذات القيمة المتميزة أو أجزاء منها للمنفعة العامة بغرض الحفاظ عليها، وذلك وفقا لأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠م بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ويصدر بنزع الملكية قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، ويتم التعويض عن نزع الملكية طبقا لأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦م في شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط.
وللجهاز طلب إزالة المخالفات بالمباني في المناطق ذات القيمة المتميزة بغرض الحفاظ عليها وذلك علي نفقة المخالف.
الفصل الثالث
الإعلانات واللافتات
مادة (٣٦) :
مع مراعاة أحكام القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٦م في شأن تنظيم الإعلانات يقوم الجهاز بوضع أسس ومعايير الإعلانات واللافتات وأماكنها وأنواعها وأحجامها ومساحتها، ويصدر بذلك قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية طبقا للاشتراطات المبينة

باللائحة التنفيذية لهذا القانون، وعلي الإدارات المحلية والجهات المختصة الالتزام بها عند إصدار التراخيصولا يجوز الترخيص بوضع أية إعلانات أو لافتات أو ملاصقات أو الإعلان سواء بالكتابة أو بالرسم أو بأي وسيلة أخرى تخالف أسس ومعايير الإعلانات الواردة بالمادة السابقة في الأماكن الآتية:

١) الفراغات العمرانية والشوارع والميادين أو علي المباني أو المواقف أو محطات ووسائل النقل العام سواء في المدن أو القرى.

٢) فوق الأسطح وعلي واجهات المباني الأثرية والمباني والمنشآت والحدائق ذات القيمة المتميزة.

٣) المحيط العمراني للمباني الأثرية والمباني والمنشآت ذات القيمة المتميزة.

٤) المناطق الأثرية وذات القيمة المتميزة والمحميات الطبيعية والحضارية.

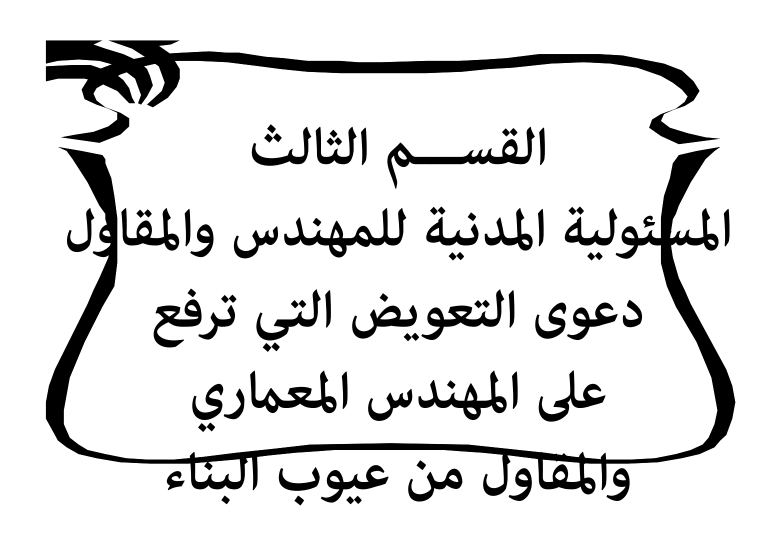
٥) فوق وعلي واجهات المباني العامة وأجزائها وأسوارها.

٦) النصب التذكارية والتماثيل والنافورات.

٧) فوق الكباري والجسور ومداخل الأنفاق والطرق السريعة.

٨) المحاور البصرية المرتبطة بمعالم أثرية أو مبان أو منشآت ذات قيمة متميزة.

٩) الأماكن والمحاور المرورية التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد أخذ رأي المجلس الشعبي المحلي للمحافظة.



القســم الثالث

المسئولية المدنية للمهندس والمقاول

دعوى التعويض التي ترفع على المهندس المعماري والمقاول من عيوب البناء

دعوى التعويض التي ترفع على المهندس المعماري
والمقاول عن عيوب البناء

النص فى المادة (٦٥١) من القانون المدنى على أن:
"١- يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلى أو جزئي فيما شيدوه من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى، وذلك لو كان التهدم ناشئا عن عيب فى الأرض ذاتها ولو كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة ما لم يكن المتعاقدان فى هذه الحالة قد أراد أن تبقى هذه المنشآت مدة أقل من عشر سنوات.
٢- ويشمل الضمان المنصوص عليه فى الفقرة السابقة ما يوجد من المبانى والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته.
٣- وتبدأ مدة العشر سنوات من وقت تسلم العمل.
٤- ولا تسرى هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين من الباطن" يدل على أن التزام المهندس المعمارى والمقاول هو التزام بنتيجة هى بقاء البناء الذى يشيداه سليما ومتينا لمدة عشرة سنوات بعد تسليمه ولا يكون صاحب العمل مسئولا عن فعل المقاول الذى اتفق معه على القيام بالعمل ومتضامنا معه إلا إذا كان المقاول يعمل بإشراف صاحب العمل وفى مركز التابع له لأن التضامن لا يفترض ولا يؤخذ فيه بالظن لكن ينبغى أن يرد الى نص فى القانون أو اتفاق ويتعين على الحكم الذى يرتب المسئولية التضامنية أن يبين فى غير الأساس الذى استند إليه فى ذلك.".
وقد قضت محكمة النقض بأن: "التزام المهندس المعمارى والمقاول. التزام بنتيجة هى بقاء البناء الذى يشيداه سليما ومتينا لمدة عشرة سنوات بعد تسليمه. م٦٥١ مدنى. مسئولية صاحب العمل عن فعل المقاول المتفق معه على القيام بالعمل وتضامنه معه. عدم قيامها إلا إذا كان المقاول يعمل بإشرافه وفى مركز التابع له. علة ذلك. التضامن لا يفترض ولا يؤخذ بالظن بل يرد الى نص فى القانون أو اتفاق. التزام الحكم الذى يرتب المسئولية التضامنية أن يبين دون غموض الأساس الذى استند إليه غير ذلك." (الطعن رقم ٤٥٠٢ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٨/١/١١).

نطاق مسئولية المهندس المعماري والمقاول:

يتحدث هذا النطاق في إطار ثلاث جهات وهم على الترتيب التالي:

أولا: الأشخاص المسئولون: وذلك لارتباط الأشخاص المسئولون بعقد مقاولة مع رب العمل ضمن المتفق عليه أنه يشترط فى الشخص الذى يمكن الرجوع عليه بمقتضى القواعد الخاصة بالمسئولية العقدية طبقا لنص المادة ٦٥١ أن يكون مرتبطا مع رب العمل بعقد مقاولة وهذا العقد يكون منعقدا بين المسئول ورب العمل، وذلك يتطلب:

التثبت من صحة العقد وتكييفه القانوني:

ووفقاً لنص المادة السابق لابد من وجود عقد مقاولة ويجب لقيامه أولاً التثبت من صحته وتكييفه القانوني، فضمان المهندس المعماري لتهدم العقار والعيوب الذي تهدد سلامته أساسه المسئولية العقدية المنصوص عليها في المادتين ٦٥١، ٦٥٢ مدني وهذه المسئولية تنشأ عن عقد مقاولة يعهد فيه صاحب العمل إلى المهندس المعماري القيام بعمل مقابل أجر فإذا تخلف عقد المقاولة فلا يلتزم المهندس المعماري قبل رب العمل بهذا الضمان وتخضع مسئوليته للقواعد العامة في المسئولية المدنية فمثلاً لا يجوز الرجوع عليه إذا تبين أن العقد عقد وكالة وذلك لاختلاف العقدين عن بعضهما، وكذلك لا تسرى أحكام الضمان الخاص إذا ثبت أن العقد المراد الرجوع على أساسه عقد بيع، وعقد العمل كذلك لا يصلح أساسا للرجوع على العامل بالضمان وعلى ذلك فإن وجود عقد المقاولة يترتب عليه الضمان الخاص ويستوي في ذلك أن يكون الأجر مقدرا جزافا أو حسب أهمية العمل أو بسعر الوحدة.

ضرورة انعقاد عقد مقاولة مع رب العمل:

وذلك لأنه إذا تخلف هذا الشرط فإن المقاولين من الباطن والمهندسين المعماريين الذين لم يتعاقدوا مباشرة مع رب العمل الأصلى والذين يشاركون بدور معين فى عملية البناء لا يخضعون لمسئولية القواعد الخاصة. (ص١٣٨٠ الديناصورى).

الأشخاص المسئولون وفقاً لنص المادة:

لم يذكر المشرع سوى المهندس المعمارى والمقاول كأشخاص يمكن الرجوع عليهم بمقتضى مسئولية الضمان الخاص، ويقول الفقه أن النص يرجع للمهندس المعمارى والمقاول العيوب التى تصيب ما أقاماه من مبان وتهدم فى المنشآت وذلك نظرا لخطورة تهدم المبانى أو تصدعها بالنسبة لرب العمل وللغير وقد شدد المشرع من هذا الضمان حتى يدفع المهندس والمقاول الى بذل كل عناية ممكنة فى المبانى والمنشآت والضمان هنا ضمان خاص طرفاه

هما عقد مقاولة محلها منشآت ثابتة ويجب أن يكون العقد الواقع على المنشآت الثابتة هو عقد مقاولة وإذا كان بغير أجر فهو عقد غير مسمى ولا يترتب عليه الضمان وتسرى فى شأنه القواعد العامة (ص٩٧٧ محمد شنا أبو سعد)، والمهندس المعمارى هو الذى يعهد إليه بوضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت ويعهد إليه بإدارة العمل والإشراف على تنفيذ ومراجعة حسابات المقاول والتصديق عليها وصرف المبالغ المستحقة إليه ويشترط أن يكون حائزا على بكالوريوس الهندسة المعمارية أو ما يعادلها (مادة ١ من لائحة مزاولة الهندسة المعمارية بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٧٤) وإذا اقتصر عمله على التصميم دون الرقابة على التنفيذ لم يكن مسئولا إلا عن العيوب التى نتجت عن التصميم ويتعين على المهندس وهو يقوم بالتصميم أن يلاحظ عند وضع الرسم أحكام القوانين المتعلقة بالجوار وقيود البناء وحقوق الارتفاع وله فى سبيل ذلك أن يكلف المالك بتقديم مستندات ملكية الأرض التى تقرر إقامة البناء عليها حتى يتأكد من ذلك كله وإذا امتنع عن تقديمها ضمن الأحوط له أن يحصل منه على إقرار بشأن حقوق الارتفاع، ويرى المستشار الدكتور محمد شتا أبو سعد فى مؤلفه التقنين المدنى أنه لا يشترط فى المهندس المعمارى أن يكون حاملا مؤهلا فنيا فى هندسة المعمار مادام الشخص يقوم بمهمة المهندس المعمارى فهو ملتزم بالضمان ولو كان مهندسا كهربائيا أو ميكانيكيا وإذا تعدد المهندسون المعماريون فكل منهم ملتزما بالضمان فى حدود العمل الذى قام به (ص٩٧٧ شتا)، ويجوز للمقاول أن يضع التصميم بنفسه وهو فى هذه الحالة يكون مسئولا عن عيوب التصميم وتكون مسئوليته بالقدر الذى تسمح به المقدرة الفنية لشخص فى مستواه ويجوز لرب العمل أن يصنع التصميم أيضا بنفسه ولكن إذا ظهر به عيب فلا يلومن إلا نفسه ولا يجوز الرجوع على أحد وإذا تعاقد المقاول من مقاول باطن على الأعمال الصحية أو على أعمال التجارة وتسلم هذه الأعمال منه فإن المقاول من الباطن لم يكن ملتزما بالضمان نحو المقاول الأصلى أو نحو رب العمل إلا بمقدار ما تطلبه القواعد العامة وبالمدة التى تقضى بها عرف الحرفة وعيوب التصميم إما أن ترجع الى خطأ فى أصول الهندسة المعمارية كأن يكون من وضع التصميم لا تتوافر فيه الكفاية الفنية اللازمة أو لا يبذل فيه العناية الكافية وإما أن يرجع الى مخالفة قوانين البناء ولوائحه كأن يصنع البناء على رقعة من الأرض أكثر مما تسمح به النظم أو أن يكون البناء مرتفعا أكثر مما يجب قانونا أو على أبعاد تخالف القوانين واللوائح أو يخرج البناء عن خط التنظيم وسواء كان عيب التصميم راجعا الى مخالفة أصول الفن المعمارى أو الى مخالفة القوانين واللوائح فإن واضع التصميم وهو

المهندس المعمارى فى معظم الأحيان هو الذى يجب عليه الضمان سواء أشرف على التنفيذ أولا وإذا أشرف على التنفيذ فيكون مسئولا عن عيوب التصميم والتنفيذ معا، ويكون متضامنا مع المقاول فى حدود عيوب التنفيذ ومستقلا وحده فى الضمان عن عيوب التصميم والمقاول لا يكون مسئولا معه، وعملا بالمادة ٦٥٢ مدنى إذا اقتصر على وضع التصميم ولم يشرف على التنفيذ فإنه يكون ملتزما بالضمان عن عيوب التصميم وحدها ولا يضمن عيوب التنفيذ لنه لم يشرف عليه، فضلا عن أن العيب سواء كان فى المواد أو فى أصول الصناعة أو فى الأرض فإنه يجب أن يتوافر شرطان: الشرط الأول: أن يكون العيب من الخطورة بحيث يهدد البناء أو متانته، والشرط الثانى: أن يكون العيب خفيا. (شتاء، الدناصورى والشواربى). وإذا كان العيب فى التصميم ظاهرا بحيث يمكن كشفه بالفحص المعتاد وتسلمه رب العمل دون اعتراض يعتبر نزولا منه عن الضمان وذلك بفرض أن العمل خال من العيوب الظاهرة ما لم يكن هناك غش ومتى تحقق سبب الضمان فإن المقاول الذى قام بالبناء وأيضا المهندس المعمارى الذى قام بالإشراف على التنفيذ وتوجيه العمل يكونان متضامنين فى الالتزام بالضمان. (ص١٠٦، ١١٦ السنهورى). مع تقسيم المسئولية بنسبة مساهمة كل منهما فى إحداث الضرر مع مراعاة جسامة الخطأ. وقد نصت المادة ١٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ على ما يلى " مع مراعاة أحكام المادة السابقة، يلزم طالبوا البناء أن يعهدوا الى مهندس نقابة معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها إذا زادت قيمتها على خمسة آلاف جنيه ويكون المهندس مسولا مسئولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال، وللجنة التنفيذية للمحافظة المختصة أن تلزم طالبى البناء بذلك فى الحالات الأخرى التى يحددها ونقل قيمة الأعمال فيها عن هذا القدر، ويصدر وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندس قرارا ببيان الحالات التى يكون الإشراف على التنفيذ فيها لأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعا لنوعية الأعمل المرخص بها، وعلى الطالب قبل البدء فى التنفيذ أن يقدم الى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تعهدا كتابيا من المهندس الذى اختاره يلتزم بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها، وعلى المهندس فى حالة تحلله لأى سبب من الإشراف على التنفيذ أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك، وفى هذه الحالة توقف الأعمال، وعلى الطالب إذا أراد الاستمرار فى التنفيذ أن يختار مهندسا نقابيا آخر مع تقديم التعهد المشار إليه فى الفقرة السابقة، وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يرفض استخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات وعليه أن يخطر الجهة

المذكورة كتابة بذلك وبأية أعمال مخالفة فور وقوعها ايا كان مرتكبها ". والبين من نص المادة أنها قد أكدت مسئولية المهندس المشرف على التنفيذ وألزمته فى التنفيذ بالأصول الفنية وبالترخيص الممنوح والقانون المدنى قد حرص على إلزام طالبى البناء بأن يعهدوا الى مهندس نقابى معمارى أو مدنى يكون مسئولا مسئولية كاملة عن الإشراف الدائم على تنفيذ الأعمال المرخص فيها إذا زادت عن خمسة آلاف جنيها وفى الحالات التى يحددها المجلس التنفيذى للمحافظة المختصة وتقل قيمتها عن هذا القدر، ونظرا لوجود أعمال تحتاج بسبب نوعياتها الى أن يكون الإشراف على تنفيذها لأكثر من مهندس نقابى من تخصصات مختلفة فقد نصت هذه المادة على أن يصدر ببيان هذه الحالات قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين، ويجب على الطالب قبل البدء فى التنفيذ أن يقدم الى الجهة المختصة تعهدا مكتوبا من المهندس الذى اختاره لهذا الغرض يلتزم فيه الإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها وعلى المهندس فى حالة تحلله لأى سبب من الإشراف على التنفيذ أن يخطر الجهة المختصة كتابة بذلك وعلى المهندس المشرف أن يخطرها أيضا كتابة بأية أعمال مخالفة فور إجرائها أيا كان مرتكبها وعليه رفض استخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "نطاق شموله التهدم الكلى أو الجزئي وما يلحق البناء من عيوب أخرى تهدد متانته، الأصل مسئوليتها عن هذا الضمان بالتضامن إذا كانت العيوب ناشئة عن تنفيذ البناء وقيامها على خطأ مفترض فى جانبهما، ارتفاع هذه المسئولية بإثبات قيامهما بالبناء وفق التصميم المعد لذلك والأصول الفنية المرعية وحصول العيب نتيجة خطأ الغير ضمان مهندس التصميم وحده. أساسه. المادتان ٦٥١، ٦٥٢ مدنى.

والنص فى المادتين ٦٥١، ٦٥٢ من القانون المدنى، يدل على أن نتاج الضمان المقرر بنص المادة ٦٥١ مدنى ليس قاصرا على ما يعيب البناء من تهدم كلى أو جزئى بل أنه يشمل أيضا ما يلحق بالبناء من عيوب أخرى تهدد متانته أو سلامته ولو لم يكن مؤدية فى الحال الى تهدمه، والأصل فى المسئولية عن هذا الضمان أن يكون المهندس المعمارى والمقاول مسئولين على وجه التضامن عن هذه العيوب طالما أنها ناشئة عن تنفيذ البناء، وهى تقوم على خطأ مفترض فى جانبهما، وترتفع هذه المسئولية عنهما بإثبات قيامهما بالبناء وفق التصميم المعد لذلك والأصول الفنية المرعية وأن العيب الذى أصاب البناء ناشئ عن خطأ غيرهما وبالتالى إذا كانت هذه العيوب ناشئة عن تصميم البناء دون أن تمتد الى تنفيذه فإن

الضمان يكون على المهندس واضع التصميم وحده باعتبار أنه وحده الذى وقع منه الخطأ. (الطعن رقم ١٨٤٧ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٣/١١/١٨) وبأنه " يكفى لقيام الضمان المقرر فى المادة ٦٥١ مدنى حصول تهدم بالمبنى ولو كان ناشئا عن عيب فى الأرض وبحسب الحكم إقامة قضائه بمسئولية المقاول طبقا لهذه المادة على حدوث هذا التهدم خلال مدة الضمان. التزام المقاول والمهندس الوارد فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى هو التزام بنتيجة هى بقاء البناء الذى شيداه سليما ومتينا لمدة عشر سنوات بعد تسليمه ومن ثم يثبت الإخلال بهذا الالتزام بمجرد إثبات عدم تحقق تلك النتيجة دون حاجة لإثبات خطأ ما " (نقض ١٩٦٥/٦/١٠ س١٦ ص٧٣٦). وبأنه " مفاد نص المادة ٤٠٩ من القانون المدنى السابق والمادة ٦٥١ من القانون المدنى الحالى المقابلة للمادة السابقة، أن التزم المقاول هو التزام بنتيجة هى بقاء البناء الذى شيده سليما ومتينا لمدة عشر سنوات بعد تسليمه، وأن الإخلال بهذا الالتزام يقوم بمجرد إثبات عدم تحقق تلك النتيجة دون حاجة لإثبات خطأ ما، وأن الضمان الذى يرجع إلى تنفيذ المقاول أعمال البناء يتحقق إذا ظهر وجود العيب خلال عشر سنوات من وقت التسليم ولو لم ينكشف آثار العيب وتفاقم أو لا يقوم التهدم بالفعل إلا بعد انقضاء هذه المدة " (نقض ١٩٧٠/٦/٢٣ س٢١ ص١٠٦٨) وبأنه " ضمان المهندس المعمارى لتهدم البناء وللعيوب التى تهدد سلامته أساسه المسئولية العقدية المنصوص عليها فى المادتين ٦٥١، ٦٥٢ من القانون المدنى، فهو ينشأ عن عد مقاولة يعهد فيه رب العمل الى المهندس المعمارى القيام بعمل لقاء أجر فإذا تخلف عقد المقاولة فلا يلتزم المهندس المعمارى قبل رب العمل بهذا الضمان، وإنما تخضع مسئوليته للقواعد العامة فى المسئولية المدنية وإذ كان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه لا تربطه بالمطعون ضدها الأولى (وهى صاحبة العمل) أية رابطة عقدية، وأن عمله اقتصر على حساب تكاليف الإنشاءات الخرسانية كمشورة فنية مجانية قدمها المرحوم المهندس...... بناء على المعلومات الفنية الخاصة بالتربة التى تلقاها منه، وأن مهندسا آخر هو الذى قام بوضع التصميم النهائى للبناء، فإن الحكم المطعون فيه، وقد انتهى فى قضائه الى أن الطاعن مسئول عن ضمان العيوب التى ظهرت فى البناء باعتباره المهندس المعمارى الذى قام بوضع التصميم مع ما ذهب فى أسبابه من أن المرحوم المهندس...... مورث المطعون ضدهم الثلاثة الآخرين، كلف آخر يعمل رسومات الفيلا ودون أن يستظهر الحكم العلاقة بين الطاعنين والمطعون ضدها الأولى ليستبين ما إذا كانت ناشئة عن عقد مقاولة، أم عن مجرد

مشورة قدمها الطاعن بالمجان عن حساب تكاليف الإنشاءات الخرسانية للفيلا، وذلك تحقيقا لدفاع الطاعن الجوهرى الذى إن صح لتغير به وجه الرأى فى الدعوى، فإنه يكون قد شابه قصور فى التسبيب مما يوجب نقضه " (نقض ١٩٧٥/٢/١٥ س٢٦ ص١٠٤٨).

وقد قضت محكمة النقض بأن: "وحيث أن ضمان المهندس المعمارى لتهدم البناء للعيوب التى تهدد سلامته أساسه المسئولية العقدية المنصوص عليها فى المادتين ٦٥١، ٦٥٢ من القانون المدنى، فهو ينشأ عن عقد مقاولة يعهد فيه رب العمل الى المهندس المعمارى القيام بعمل لقاء أجر، فإذا تخلف عقد المقاولة فلا يلتزم المهندس المعمارى قبل رب العمل بهذا الضمان وإنما تخضع مسئوليته للقواعد العامة فى المسئولية المدنية. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بمسئولية الطاعن عن ضمان عيوب البناء على ما جاء بأسباب الحكم الابتدائى من أن الطاعن وان اقتصر عمله على وضع التصميم دون أن يثبت أنه كلف بالرقابة على التنفيذ إلا أن الثابت أن العيوب قد أتت من التصميم المذكور ذلك أنه أبدى فى أول بنود الملاحظات أن التأسيس على عمق ٢م من منسوب الأرض الطبيعى وقد نفذ التصميم المذكور فى حين كان يتعين أن يكون التأسيس على عمق يتراوح بين ٤، ٦ أمتار طبقا لطبيعة الأرض فى مكان البناء، وعلى ما أضافه الحكم المطعون فيه من أسباب ذهب فيها الى أن أى شخص مؤهل أو بغير مؤهل يقوم بوضع التصميم يعتبر أنه قام بمهمة المهندس المعمارى وهو ما تحقق فى حق المستأنف (الطاعن) بإقراره بأنه هو الذى وضع الرسم المقدم والملاحظات الواجبة الاتباع والمدونة على هامشه وأولها جهد التربة ٢كج سم^{2} والتأسيس على عمق مترين من منسوب الأرض الطبيعى وذلك دون القيام بجس تربة موقع الأرض وكشف عيوبها وهو ما تمليه أصول صناعة البناء والنزول بالأساسات الى العمق الكافى لسلامة المبانى ويتحقق مع التزامه (أى الطاعن) بالضمان الذى قرره القانون، وكان الطاعن قد تمسك ف دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه لا تربطه بالمطعون ضدها الأولى – وهى صاحبة العمل – أية رابطة عقدية وأن عمله اقتصر على حساب تكاليف الإنشاءات الخرسانية كمشورة فنية مجانية قدمها للمرحوم المهندس..... بناء على المعلومات الفنية الخاصة بالتربة التى تلقاها منه وأن مهندسا آخر هو الذى قام بوضع التصميم النهائى للبناء، فإن الحكم المطعون فيه وقد انتهى فى قضائه الى أن الطاعن مسئول عن ضمان العيوب التى ظهرت فى البناء باعتباره المهندس المعمارى الذى قام بوضع التصميم مع ما ذهب إليه فى أسبابه فى موضوع آخر من أن المرحوم المهندس..... مورث المطعون ضدهم الثلاثة الآخرين كلف آخر بعمل رسومات الفيلا ودون أن يستظهر الحكم

العلاقة بين الطاعنين والمطعون ضدها الأولى ليستبين ما إذا كانت ناشئة عن عقد مقاولة أو مجد مشورة قدمها الطاعن بالمجان عن حساب تكاليف الإنشاءات الخرسانية للفيلا وذلك تحقيقا لدفاع الطاعن الجوهرى الذى لو ثبت لتغير وجه الرأى فى الدعوى، فإن الحكم حاجة لبحث باقى أسباب الطعن " (نقض ١٩٧٥/٥/٢١ سنة ٢٦ العدد الأول ١٠٤٨).

ثانيا: الأشخاص المستفيدون:

المستفيد الأول من المسئولية الخاصة هو رب العمل: ورب العمل هو الذى يصاب عادة بالضرر من جراء تهدم البناء وهو مرتبط بعقد مقاولة مع المسئول ورب العمل هو الذى يرجع بالضمان الخاص على المهندس المعمارى أو على المقاول أو عليهما معا والمقاول الأصلى هو الذى يلتزم بالضمان الخاص المشدد لرب العمل ويكون ضامنا أعمال مساعديه سواء كانوا من أتباعه أو غيرهم كالمقاول من الباطن

وقد قضت محكمة النقض بأن: وحيث أن المشرع وقد نظم عقد المقاولة بالمادة ٦٤٦ وما بعدها من القانون المدنى قد أورد بهذه المواد القواعد المتعلقة بالمهندس المعمارى باعتبار عمله فى وضع التصميم والمقايسة وفى مراقبة التنفيذ من نوع الأعمال المادية للمقاولات يندرج فى صورها وجعل قواعد المسئولية عن تهدم البناء وسلامته تشمل المهندس المعمارى والمقاول على سواء ما لم يقتصر المهندس على وضع التصميم فلا يكون مسئولا إلا عن العيوب التى أتت منه، ومن ثم فإن ضمان المهندس المعمارى أساسه عقد يبرم بينه وبين رب العمل يستوجب مسئوليته عن أخطاء التصميم أو عيوب التنفيذ، ولما كان الحكم الابتدائى الذى أيده الحكم المطعون فيه وأخذ بأسبابه قد استند فى رفضه طلب الطاعن الأول إخراجه من الدعوى الى قوله " أن عقد المقاولة تم صحيحا بين المطعون ضدها والمقاول وأن الطاعن الأول هو المهندس المعمارى الذى قام بالرقابة على التنفيذ فمسئوليته ثابتة بنص القانون بعقد المقاولة الصحيح ولا يؤثر فى ذلك كونه وقع على بعض الأوراق أو لم يوقع "، وأضاف الحكم المطعون فيه الى ذلك قوله أن المطعون ضدها كلفت الطاعن المذكور بالرقابة على تنفيذ عملية مقاولة المبانى المتفق عليها مع الطاعن الثانى واستدل على ذلك بإيصالات موقعة من الطاعن الأول تتضمن تسلمه منها مبالغ تحت حساب تنفيذ العملية، وكان الكم المطعون فيه وعلى سلف بيانه قد استخلص قيام اتفاق بين المطعون ضدها وبين الطاعن الأول على أن يكون المهندس المعمارى المراقب لتنفيذ العملية التى تعاقدت مع الطاعن الثانى عليها وذلك من عقد المقاولة ومن إيصالات تتضمن قبض الطاعن الأول منها مبالغ من حساب تلك العملية، وإذ كان العقد لم يرد به نص على ذلك

وكانت الإيصالات لا تتضمن ما يفيد قيام اتفاق بين المطعون ضدها وبين الطاعن الأول على أن يكون مراقبا لتنفيذ العملية فإن هذا الاستخلاص من الحكم يكون غير سائغ لابتنائه على ما لا أصل له في الأوراق وما ليس من شأنه أن يؤدى إليه. لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بفساد الاستدلال ومخالفة الثابت فى الأوراق مما يستوجب نقضه فى هذا الخصوص. (نقض ١٩٧٣/١١/٢٧ سنة ٢٥٤ العدد الثالث ص١١٤٦)

المستفيد الثانى هو الخلف العام وذلك فى حالة وفاة رب العمل فإن ورثته يحلون محله فى الاستفادة بدعوى التعويض الخاص ولكنهم لا يستفيدون من مسئولية القواعد الخاصة وإذا تعاقد مقاولا أصليا مع مقاول من الباطن يرجع عليه بالمسئولية المدنية.

المستفيد الثالث هو الخلف الخاص يذهب الفقه الى أن من حق الخلف الاستفادة من مسئولية القواعد الخاصة المقررة فى المادة ٦٥٦ فى رجوعه على المهندس المعمارى المقاول فيما يظهر من عيوب فى البناء المشيد خلال المدة القانونية للضمان الخاص وهى حماية قانونية مرتبطة بملكية المبنى المشيد ارتباطا وثيقا وهى تتبع ملكية العقار المبنى وتندرج معها طيلة مدة الضمان الخاص. (الديناصورى)، ومدة عشر سنوات هى فترة اختبار لمتانة المبنى والمالك يكون هو الشخص الوحيد الذى يملكه تقدير توفر هذه المتانة وينتقل ذلك الى الخلف الخاص دائما.

نطاق المسئولية من حيث الأعمال:

طبيعة هذه الأعمال:

الأعمال التى يشملها الضمان هى المبانى وتوسع فيها ليشمل المنشآت الثابتة الأخرى ويقصد بالمبانى كل ما يرتفع فوق سطح الأرض من منشآت ثابتة وتوفر له حماية ضد المخاطر الناتجة عن المؤثرات الطبيعية الخارجية، وهنا المبنى مستقر ثابت فى مكانه ومتصل بالأرض ولا يمكن نقله دون هدم فهو محال حماية المشرع أما الأبواب والنوافذ وما يمكن نقله فتم استبعادها من نطاق تطبيق قواعد المسئولية الخاصة ويستثنى من ذلك المصعد الكهربائى فهو يرتفع ويهبط يعتبر فى حكم الثابت فى مكانه لأنه لا يتعدى فى تحركه دائرة محدودة فهو فى حكم مبنى ملحق بخدمته. (الدناصورى والشواربى)

ووفقا لما نصت عليه المادة ٦٥١ بقولها أن الضمان يشمل ما يحدث فيما شيدوه من مبانى أو أقاموه من منشآت ثابتة أى تدخل فى دائرة أعمال البناء وتشمل أعمال التعلية والتعديل والترميم وإعادة التشييد وتشمل ما يحدث فى المنشآت من تهدم كلى أو جزئى.

طبيعة الضرر:

المهندس المعمارى أو المقاول لا يسأل عن كل أنواع الضرر التى تصيب المبانى والمنشآت التى أقامها بل مسئوليتهما تقتصر على الأضرار الخطيرة فقط أى فى حالة تهديد متانة البناء وسلامته والتهدم الكلى والجزئى فى المنشآت وإذا انحرفت عمارة عن اتجاهها المستقيم وهذا الميل الشديد يحدث ضررا خطيرا بسلامة البناء ويكفى القاضى أن يثبت أن الخلل فى البناء قد بلغ حداً من الجسامة تجعله يعرض متانة وسلامة البناء للخطر وإذا كان العيب فى أجزاء البناء كالتوافر والبلاط وغير ذلك فإنه لا يوجد الضمان لأنه لا يهدد سلامة البناء أو متانته، ويقصد بالعيب هنا الذى يتطلب التعويض هو فى المواد التى استعملت فى البناء كأن تكون مخالفة للمواصفات والشروط المتفق عليها أو استعمال أسمنت انقضت مدة صلاحيته فى أساس البناء أو استخدم حديد أصابه الصدأ فى سقف البناء أو عيب فى الصنعة نفسها وقد يكون العيب فى عدم مراعاة الاحتياطات الواجبة عند البناء للوقاية من الحريق أو رشح المياه وعدم مراعاة أصول الصنعة أو فى الأرض التى شيد عليها البناء كأن تكون أرضاً رخوة ولم يتبع الإجراءات التى تفرضها أصول دق الأساس وتعميقه حتى يستقر البناء على أرض صلبة. (الدناصورى والشواربى).

المـدة القـانـونيـة للضمـان

طبقاً لنص المادة ٦٥٦ مدنى فإن المدة القانونية للضمان هى عشر سنوات، ومدة العشر سنوات تبدأ من وقت تسلم العمل إذ أن ذلك يعنى إقرار رب العمل بما قام به المقاول والمهندس من عمل بعد معاينته واعترافه أنه قد تم صحيحا مطابقا لما هو مقرر ومتفق عليه وبما توجبه الأصول الفنية وإذا رفض رب العمل تسلم العمل فتبدأ مدة العشر سنوات من وقت اعذاره ويقع عبء إثبات التقبل وتاريخه على عاتق رب العمل لأنه هو الذي يدعى الضمان الخاص ويطلب الاستفادة من تطبيق قواعده فيجب أن يثبت أن سببه قد قام فى خلال المدة التى قررها القانون للضمان ويمكن إثبات التسليم وتاريخه بمحضر التسليم إذا وجد أو بتسوية الحساب بين رب العمل والمقاول إذا وجد مستند يثبت ذلك أو بأية طريقة من طرق الإثبات ومنها شهادة الشهود والقرائن لأن التسلم واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة الطرق وإذا تم تقبل الأعمال على دفعات فتحسب مدة الضمان من وقت أن تتم الدفعة الأخيرة إذا كانت المنشآت لا يمكن تجزئتها لارتباط بعضها ببعض من ناحية المتانة والصلابة أما إذا كان من الممكن تجزئتها بحيث لا ارتباط بين جزء وآخر فإن مدة الضمان تبدأ من السريان فى هذه الحالة من وقت تقبل كل جزء على حدة بالنسبة الى هذا الجزء وإذا وجد العيب خلال مدة العشر سنوات تحقق الضمان حتى ولو لم ينكشف إلا بعد هذه المدة وفى هذه الحالة لا يبدأ سريان التقادم ومدته ثلاث سنوات إلا من وقت انكشاف العيب لا من وقت وجوده. (المستشار الدناصورى).

ويتضح من ذلك أن مدة العشر سنوات هى مدة اختبار لصلابة المنشآت ومتانتها فهى إذن ليست مدة تقادم أما مدة التقادم فهى ثلاث سنوات (م٦٥٤) من وقت انكشاف العيب ويجوز الاتفاق على إطالة المدة ولكن لا يجوز الاتفاق على أن تكون المدة أقل من عشر سنوات ومدة العشر سنوات لا تكون عرضة لأن تقف أو تنقطع، ويلاحظ من ذلك حد من الضمان وذلك ممنوع ورب العمل يستطيع النزول عن جزء من المدة بعد سريانها لأنه يستطيع أن ينزل عن الضمان بعد تحققه ويجوز أن تكون مدة الضمان أقل من عشر سنوات فالمقصود أن المنشآت لا تبقى طول هذه المدة. لذلك قررت المادة ٦٥١ مدنى بأن " يضمن المهندس المعمارى المقاول (متضامنين) ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلى أو جزئى فيما شيدوه من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى "، وهنا نص المادة يقرر مدى مسئولية المهندس المعمارى والمقاول عن أى عيب فى البناء وذلك فى صالح رب العمل فلرب العمل المطالبة فى دعوى الضمان بالتنفيذ العينى فإذا تهدم البناء فمثلا كله

أو بعضه فله أن يطلب إعادة بناء ما انهدم وله أن يطلب ترخيصا من المحكمة فى أن يعيد بناء ما انهدم على نفقة المدين بالضمان وقد يستثنى عن هذا الترخيص فى حالة الاستعجال الشديد طبقا للقواعد العامة، وجاز للمحكمة أن تقتصر على الحكم بالتعويض دون التنفيذ العينى لما فيه من إرهاق للمدين.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "النص فى المادتين ٦٥١، ٦٥٢ من القانون المدنى - يدل على أن نطاق الضمان المقرر بنص المادة ٦٥١ ليس قاصرا على ما يعيب البناء من تهدم كلى أو جزئى بل أنه يشمل أيضا ما يلحق هذا البناء من عيوب أخرى تهدد متانته وسلامته ولو لم تكن مؤدية فى الحال الى تهدمه، والأصل فى المسئولية عن هذا الضمان أن يكون المهندس المعمارى والمقاول مسئولين على وجه التضامن عن هذه العيوب طالما أنها ناشئة عن تنفيذ البناء، وهى مسئولية تقوم على خطأ مفترض فى جانبهما ن وترتفع هذه المسئولية عنهما بإثبات قيامهما بالبناء وفق التصميم المعد لذلك والأصول الفنية المرعية وأن العيب الذى أصاب البناء ناشئ عن خطأ غيرهما وبالتالى إذا كانت هذه العيوب ناشئة عن تصميم البناء دون أن تمتد الى تنفيذه فإن الضمان يكون على المهندس واضع التصميم وحده باعتبار أنه وحده الذى وقع منه الخطأ." (نقض ١٩٧٣/١١/٢٧)

وقد قضت محكمة النقض أيضا بأن: "وحيث أن المادة ٦٥١ من القانون المدنى تقضى بأن يضمن المقاول والمهندس المعمارى ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلى أو جزئى فيما شيداه من مبان أو أقاموه من منشآت أخرى وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل وتنص المادة ٦٥٤ من ذلك القانون على أن تسقط دعوى الضمان المذكورة بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو انكشاف العيب ومفاد هاتين المادتين أن المشرع ألزم المقاول فى المادة ٦٥١ بضمان سلامة البناء من التهدم الكلى أو الجزئى أو العيوب التى يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته، وحدد لذلك الضمان مدة معينة هى عشر سنوات تبدأ من وقت تسلم المبنى ويتحقق الضمان إذا حدث سببه خلال هذه المدة، على أن القانون قد حدد فى المادة ٦٥٤ مدة لتقادم دعوى الضمان المذكور وهى ثلاث سنوات تبدأ من وقت حصول التهدم أو ظهور العيب، وبذلك فإنه وإن كان يشترط لتحقق الضمان أن يحصل التهدم أو يظهر العيب خلال مدة عشر سنوات من تسلم رب العمل البناء إلا أنه يلزم لسماع دعوى الضمان ألا تمضى ثلاث سنوات على انكشاف العيب أو حصول التهدم فإذا انقضت هذه المدة سقطت دعوى الضمان بالتقادم، ولما كان من المقرر أن على صاحب الدفع إثبات دفعه ومن ثم فإن على من يتمسك بالتقادم أن يثبت

انكشاف العيب فى وقت معين ومضى المدة المذكورة بعدئذ، وكان البين من حكم محكمة أول درجة الذى أيده الحكم المطعون فيه وأخذ بأسبابه أنه قد رد اكتشاف العيب الى تاريخ رفع المطعون ضدها دعواها لإثبات الحالة وأورد فى هذا الخصوص قوله أنها ط قررت أنها لم تستظهر العيوب بالمنى إلا بمهندسين استعانت بهم عندما اعتزمت إقامة طوابق علوية مما دعاها الى رفع دعوى إثبات الحالة فى سنة ١٩٥٩ بما يستشف منه مبادرتها لرفع دعوى الضمان عند اكتشاف العيب، وقد خلا الحكم المطعون فيه مما يفيد أن الطاعن أثبت أن العيب انكشف فى وقت مغاير لما استظهره الحكم السالف ذكره، كما لم ينع الطاعن بأنه قدم دليلا على ذلك لم يأخذ به الحكم المطعون فيه وبذلك تكون المحكمة قد استخلصت فى حدود سلطتها الموضوعية من أوراق الدعوى تاريخ الواقعة التى يبدأ بها التقادم استخلاصا سائغا رتبت عليه أن دعوى الضمان قد رفعت فى الميعاد وأنه لا حق للطاعن الثانى فى التمسك بانقضائها بالتقادم. لما كان ذلك فإن النعى على الحكم المطعون فيه بهذا السبب كون فى غير محله ويتعين رفضه. (نقض ١٩٧٣/١١/٢٧ سنة ٣٤ العدد الثالث ص١١٤٦) وبأنه" وحيث أن المادة ٤٠٩ من القانون المدنى السابق إذ تنص على أن " المهندس المعمارى والمقاول مسئولان مع التضامن عن خلل البناء فى مدة عشر سنين ولو كان ناشئا عن عيب فى الأرض "، وتنص المادة ٦٥١ من القانون المدنى الحالى المقابلة للمادة السابقة البيان على أن " يضمن المهندس المعمارى والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلى أو جزئى فيما شيدوه من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى، وذلك ولو كان التهدم ناشئا عن عيب فى الأرض ذاتها... ويشمل الضمان المنصوص عليه فى الفقرة السابقة ما يوجد فى المبانى والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته. وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل "، فقد أفاد هذا الحكم الوارد فى هاتين المادتين أن التزام المقاول هو التزام بنتيجة، هى بقاء البناء الذى يشيده سليما ومتينا لمدة عشر سنوات بعد تسليمه وأن الإخلال بهذا الالتزام يقوم بمجرد إثبات عدم تحقق النتيجة دون حاجة لإثبات خطأ ما ن وأن الضمان الذى يرجع الى تنفيذ المقاول أعمال البناء يتحقق إذا ظهر وجود العيب فى البناء خلال عشر سنوات من وقت التسليم، ولو لم تنكشف آثار العيب وتتفاقم أو يقوم التهدم بالفعل إلا بعد انقضاء هذه المدة، ولما كان الثابت من الحكم المطعون فيه أنه نقل عن تقرير الخبير الذى ندبته محكمة أول درجة بحكمها الصادر فى ١٢ فبراير سنة ١٩٥٢ وقام بالمعاينة قبل انقضاء عشر سنوات من تاريخ عقد المقاولة أن هذا الخبير انتهى الى أن الدور العلوى

بالمبنى الرئيسى الذى أنشأه مورث المطعون عليهم حدثت به عدة شروخ وتصدعات مبينة تفصيلا فى التقرير وذلك نتيجة عيب فى البناء وعدم مراعاة الأصول الفنية عند إنشائه، إذ كان على المقاول أن يقوم بتقوية أسقف الدور الرضى الحاملة لحوائط الدور العلوى وأن هذا العيب نتج عنه شروخ شعرية بسيطة عقب البناء تستمر فى الاتساع فيما بعد وتظهر بوضوح بعد فترة من الزمن، وأن هذه التصدعات خطيرة ويخشى من تركها على حالها، وأثبت الحكم أن الخبير الذى ندبته محكمة الاستئناف بحكمها الصادر فى ١٠ مايو سنة ١٩٥٩ انتهى الى وجود تصدعات وشروخ وترميمات فى المبانى، وأن المنزل بحالته هذه لا يجدى فيه الإصلاح ويلزم هدمه حتى سطح الأرض، كما أثبت الحكم ما ورد بتقرير الخبير الذى أعيدت إليه المأمورية بناء على حكم محكمة الاستئناف الصادر فى ٢٣ مايو سنة ١٩٦٤ من أن الدور العلوى هدم وأن الدور الأرضى بالمبنى الرئيسى مازال بحاجة الى تقوية أسقفه رغم إصلاحه. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بعدم تحقق الضمان قبل مورث المطعون عليهم على أن ما ثبت من تقرير الخبير الذى صدر الحكم بندبه فى ١٠ مايو سنة ١٩٣٩ من أن المنزل بحالته التى شاهده عليها لا يجدى فيه الإصلاح ويتعين هدمه حتى سطح الأرض، قد أجرى الخبير معاينته بعد انقضاء الفترة المقررة قانونا لضمان المقاول لسلامة المبانى وهى عشر سنوات، وكان هذا الذى أقام عليه الحكم قضاء قد حجية عن بحث الوقت الذى ظهر فيه وجود العيب فى المبانى قل تفاقمه وظهور الحالة التى وجدت عليها المبانى وقت حصول المعاينة المشار غليها، وعن تحقيق ذلك على ضوء ما أثبته هذا الخبير نفسه أو ما أثبته خبير محكمة أول درجة السابق عليه وما أثبته خبير محكمة الاستئناف اللاحق له على النحو السالف بيانه، وما قد تحمله هذه التقارير الثلاثة أو غيرها من دلالة على أن هذا العيب قد وجد خلال المدة المقررة قانونا لضمان المقاول لسلامة المبانى أو بعدها، فإن الحكم يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون شابه القصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال. لما كان ما تقدم، وكان الثابت من الحكم أن الطاعن تمسك أمام محكمة الاستئناف بأن من عناصر الضرر الذى أصابه نتيجة خطأ مورث المطعون عليهم فى إقامة المبانى المعيبة، فضلا عما فى هذه المبانى من عيوب تهدد مبانى الدور الأرضى القديم الذى كان سليما بالانهيار نتيجة خطأ مورث المطعون عليهم فى إنشاء مبانى الدور العلوى بطريقة غير فنية، وطلب أن يكون التعويض شاملا تكاليف إقامة مبنى آخر مماثل للمبنى القديم الذى تسبب مورث المطعون عليهم فى تصدعه، وما ضاع عليه بسب عدم استغلال المبنى طوال تسع سنوات نتيجة لما فه من عيوب وأنه بذلك يكون دائنا لمورث

المطعون عليهم لا مدينا له، وكان الحكم المطعون فيه قد رد على دفاع الطاعن فى هذا الخصوص بأن معاينة الخبير الذى ندبته محكمة الاستئناف قد حصلت بعد فوات عشر سنوات من تاريخ تسليم المبانى المعيبة، والى أنه لم يثبت أن خللا آخر قد طرأ خلال مدة العشر سنوات خلاف ما أظهره خبير محكمة أول درجة، وأن التصدعات التى حصلت بعد ذلك فى بناء الدور العلوى ترجع الى تراخى الطاعن فى إجراء الاصطلاحات فيه والتى أشار إليها الخبير الأول، وكان هذا الذى قرره الحكم وعلى ما سلف بيانه فى الرد على السبب الأول لا يصلح ردا على دفاع الطاعن بشأن ما أثاره من الضرر الذى أصابه نتيجة لتلف مبانى الدور الأرضى وبقاء البناء شاغرا مدة تسع سنوات، فإن الحكم يكون معيبا بالقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال أيضا بما يستوجب نقضه. (نقض ١٩٧٠/٦/٢٣ سنة ٢١ العدد الثانى ص١٠٦٨). وبأنه " وحيث أن الحكم المطعون فيه أورد فى هذا الصدد ما يأتى " أما عن قواعد توزيع المسئولية بين المقاول ومهندس المبانى فإن المادة ٦٥٢ مدنى قد برأت الأخير إذا ما اقتصر دوره على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ من المسئولية إلا من العيوب التى أتت من التصميم "، وكانت المادة ٦٥٢ أصلا الفقرة الأولى للمادة ٨٩٧ من المشروع – وكانت هذه المادة تتضمن فقرة ثانية نصها " إذا عمل المقاول بإشراف مهندس معمارى أو بإشراف رب العمل وقد جعل نفسه مكان المهندس المعمارى فلا يكون المقاول مسئولا إلا عن العيوب التى تقع فى التنفيذ دون العيوب التى تأتى من الغلط أو عدم التبصر فى وضع التصميم "، وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى عن هذه الفقرة أنها مؤيدة لأحكام القضاء المصرى وقد اقترحت اللجنة حذفها باعتبار أنها للقاعدة العامة بأن المقاول لا يسأل إلا عن خطئه وأن الخلل فى البناء إذا حصل فى خلال عشر سنوات لا يكفى وحده لتقرير مسئولية المقاول إذا كان من الثابت أن هذا الخلل لا يرجع لخطئه، ومن ثم فإن المحكمة تستهدى فى حكمها بهذه المبادئ التى وردت بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى والتى سايرت ما استقرت عليه أحكام القضاء فى هذا الصدد، وحيث أنه لا نزاع بين الطرفين على أن الشركة المستأنف عليها (المطعون ضدها) قد قامت بتنفيذ أعمال المقاول وإنما استحكم الخلف بينهما بصد أعمال التصميمات حيث استمسكت الشركة المستأنفة (الطاعنة) بتحميل الشركة المستأنف عليها المسئولية عنها كاملة وركنت فى ذلك الى الكتابين المؤرخين ١٩٥٤/١١/٤، ١٩٥٤/١٢/٢٢ وأنكرت الشركة المستأنف عليها ذلك، وحيث أن الواضح من أوراق الدعوى أن للشركة المستأنفة قسم للهندسة المدنية وأن هذا القسم قد وضع الرسومات والمواصفات الخاصة بإنشاء خزان

المولاس وأجرى الإعلان عنها وتلقى عطاءاتها وقام بفحصها والمفاضلة بينها ثم ارتأى أن يرسيها على الشركة المستأنف عليها فالشركة المستأنفة إذن لم تعهد الى الشركة المستأنف عليها بإنشاء خزان وإنما عهدت إليها بتنفيذ التصميم الذى وضعته هى أى الشركة المستأنفة..... وقد أكد الحاضر عن الشركة المستأنفة للأستاذ الدكتور عبد العزيز العروسى فى

١٩٥٥/٨/١٥ أن الشركة المذكورة أى المستأنفة هى التى أعدت الرسومات والتصميمات وأنها طلبت الى الشركة المستأنف عليها اعداها عن السقف، وقد أرجع الدكتور عبد العزيز العروسى التصدع الى الخطأ فى التصميم والمواصفات ذلك الخطأ الذى تمثل فى بنوده السبع التى ضمنها تقريره والتى أوردها الكم الابتدائى ونأى بأعمال التنفيذ التى أكدت مطابقتها للرسومات والمواصفات عن أن يكون لها دخل فى أحداثه، ولما كان ذ لك، وكان المقاول غير مسئول إلا عن العيوب التى تقع فى التنفيذ دون العيوب التى تأتى من الغلط أو عدم التبصر فى وضع التصميم إذا ما كان يعمل بإشراف رب العمل الذى جعل نفسه مكان المهندس المعمارى فإنه لا يكون ثمة وجه لمجادلة الشركة المستأنفة فى انتفاء مسئولية الشركة المستأنف عليها عن التصدع الذى نشأ بالخزان، وحيث أنه وإن كان الأصل أن المقاول الذى يعمل بإشراف رب العمل الذى جعل نفسه مكان المهندس المعمارى لا يسأل عن تهدم البناء أو عن العيوب التى يترتب عليها تبديد متانة البناء وسلامته إذا كان ذلك ناشئا عن الخطأ فى التصميم الذى وضعه رب العمل إلا أن المقاول يشترك فى المسئولية مع رب العمل إذا كان قد علم بالخطأ فى التصميم وأقره أو كان ذلك الخطأ من الوضوح بحيث لا يخفى أمره على المقاول المجرب، وإذ كان المحكمة المطعون فيه قد نفى المسئولية عن الشركة المطعون ضدها لمجرد ما قال به من أن الشركة الطاعنة هى التى أعدت الرسومات والتصميمات وأن التهدم الذى حصل فى الخزان يرجع الى الخطأ فى التصميم والمواصفات دون أعمال التنفيذ، فإنه يكون مخطئا فى القانون ولا محل لاستناد الحكم فى نفى المسئولية عن المقاول فى حالة عدم اشتراكه فى التصميم الى نص الفقرة الثانية من المادة ٨٩٧ من المشروع التمهيدى للقانون المدنى لأن هذا النص قد حذف فى لجنة المراجعة وصدر القانون خلوا من نص يقضى بإعفاء المقاول من المسئولية فى هذه الحالة بل أن فى حذف هذا النص ما يدل على أن المشرع لم ير إعفاء المقاول من المسئولية كلما عمل، بإشراف مهندس معمارى أو بإشراف رب العمل، وقد جاءت الأعمال التحضيرية خلوا مما نسبه إليها الحكم المطعون فيه – من أن علة حذف تلك الفقرة هى أن حكمها تطبيق للقواعد العامة – ومن

ثم يتعين نقض الحكم المطعون فيه دون حاجة لبحث باقى الأسباب " (نقض ١٩٦٥/١/٢١ سنة ١٦ العدد الأول ص٨١). وقضى أيضا بثبوت مسئولية المقاول حتى لو تدخل المالك فى العمل والمقاول لم ينفذ إلا ما أمره به المالك وذلك لأن من واجب المقاول أن يمتنع عن كل عما يخالف أصول الفن وبذلك فإن المسئولية المعمارية تسقط بخطأ رب العمل كأن يتدخل بطريقة خاطئة فى إتمام الأعمال ويترتب عليها حدوث خلل فتقوم مسئولية المقاول رغم ذلك وأيضا خطأ الغير لا يرفع المسئولية إلا إذا اجتمعت فيه شروط القوة القاهرة فيجب أن يكون الخطأ غير قابل للتوقع ومستحيل الوقوع وإذا كان غير ذلك ظل المهندس والمقاول مسئولون عن كل الضمان نحو رب العمل ولهما الحق فى الرجوع على الغير، وبذلك نصت المادة ٦٥٣ مدنى على أن " يقع باطلا كل شرط يقصد منه إعفاء المهندس المعمارى والمقاول من الضمان أو الحد منه "، ويتضح من نص المادة أن المسئولية تتعلق بالنظام العام وذلك لأن تهدم الأبنية والمنشآت المعيبة تصيب رب العمل وأيضا تؤدى الى حدوث كوارث تصيب الكثيرين بأضرار فادحة فى الأموال والأرواح لذلك يجب حماية سلامة هؤلاء جميعا بألا يسمح للمعماريين استبعاد مسئوليتهم عن هذه الحوادث وبذلك يمكن الاتفاق على التشديد فى الضمان المعمارى وجعله أقوى مما تنص عليه المادة ٦٥١ ويجوز أن تزيد المدة على عشر سنوات وأن يشمل الضمان العيوب الظاهرة والتزام المقاول من الباطن بالضمان قبل رب العمل وكذلك يجعل المهندس والمقاول يتحملان ما ينتج عن أى حادث مفاجئ والاتفاقات المخففة للمسئولية بصريح نص المادة ٦٥٩ مدنى تكون باطلة.

وقد ذهبت محكمة النقض الى أن: "الضمان الخاص للمهندس والمقاول يقوم على أساس المسئولية العقدية فإذا انهدم البناء أو ظهر فيه عيب ونص عليها العقد أو لم ينص تحققت المسئولية العقدية للمقاول والمهندس، وفى حالة النزاع بين المهندس أو المقاول وصاحب العمل بخصوص الأعمال التى نفذت فإن المحكمة تقوم بتعيين خبير لإثبات حالة البناء وإذا ثبت أن المخالفات وقعت بسبب من المقاول أو المهندس فتقضى لصاحب العمل بإصلاح المخالفات والأعمال الناقصة تحت مباشرة الخبير بمصاريف من عنده حتى يصدر الحكم فى النزاع، ووفقا لنص المادة ١/٦٦٣ مدنى من حق رب العمل أن يفسخ العقد فإذا أصر المقاول على الاستمرار فى العمل جاز لصاحب العمل أن يطلب من قاضى الأمور المستعجلة الحكم بطرد المقاول ويشترط لعمل ذلك أن يكون صاحب العمل قد أدى للمقاول الأموال التى أنفقها أو أودعها فى خزانة المحكمة على ذمة الفصل فى النزاع

الموضوعى، وطبقا لنص المادة ٢٤٦ أن يتمسك المقاول بحقه فى الحبس إذ لم يعطيه حقه. (الدناصورى والشواربى).

ونخلص مما سبق إلى نتيجة هامة إلى أن المقاول مسئول عن سلامة البناء إذا كانت العيوب خفية، فقد قضت محكمة النقض بأن:

"مسئولية المقاول عن سلامة البناء. امتدادها الى ما بعد تسليم البناء فى حالة ما إذا كانت العيوب به خفية. اعتبارها مسئولية عقدية. تحققها بمخالفة المقاول الشروط والمواصفات المتفق عليها أو انحرافه عن تقاليد الصنعة وعرفها أو نزوله عن عناية الشخص المعتاد فى تنفيذ التزامه." (الطعن رقم ١٣٩٠ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٧/١).

وإذا كان العيب فى البناء قد بلغ حداً من الجسامة ما كان يقبله رب العمل لو علم به قبل تمام التنفيذ له الخيار بين طلب الفسخ أو إبقاء البناء مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتض أما إذا لم يصل العيب الى هذه الدرجة فلا يكون له إلا طلب التعويض فحسب.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "بلوغ العيب فى البناء حداً من الجسامة ما كان يقبله رب العمل لو علم به قبل تمام التنفيذ. الخيار له بين طلب الفسخ أو إبقاء البناء مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتض. عدم بلوغ العيب هذه الدرجة. أثره. اقتصار حق رب العمل على التعويض. (الطعن رقم ١٣٩٠ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٧/١) وبأنه " التزام الطاعن والمطعون ضده السابع بالعقد محل التداعى باعتبارهما مقاولين بتشييد العقار طبقا للشروط الفنية والهندسية المتفق عليها به فى مقابل التزام المطعون ضدهم السنة الأوائل بتمليكهم ثلثى الأرض والبناء. إثبات الحكم المطعون فيه من مطالعته لتقارير الخبراء ظهور عيوب جسيمة فى تصميم بناء هذا العقار وفى تنفيذه وأنه يتوقع زيادتها مستقبلا وترميمها يحتاج الى أسلوب فنى متخصص وأن التأخير فى ذلك يؤثر على سلامة العقار بما يحق للمطعون ضدهم طلب فسخ العقد و انتهاؤه الى هذه النتيجة الصحيحة وقضاؤه بفسخ العقد. صحيح. أيا كان الرأى فى تكييفه القانونى للعقد " (الطعن رقم ١٣٩٠ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٧/١)

عدم انطباق مسئولية حارس البناء فى شأن رجوع العامل المضرور بالتعويض على صاحب العمل :

مناط رجوع العامل المضرور بالتعويض على صاحب العمل أن يثبت أن إصابة العامل قد نشأت عن خطأ شخصى من جانب صاحب العمل يرتب مسئوليته الذاتية عن هذا

التعويض وهو ما لا محل معه لتطبيق أحكام المسئولية المفترضة لحارس البناء الواردة بنص المادة ١٧٧ من القانون المدنى.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "رجوع العامل المضرور بالتعويض على صاحب العمل. مناطه. ثبوت أن إصابة العامل قد نشأت عن خطأ شخصى من جانب صاحب العمل يرتب مسئوليته الذاتية عن هذا التعويض. مؤداه. عدم تطبيق أحكام المسئولية المقترحة لحارس البناء الواردة بالمادة ١٧٧ مدنى." (الطعن رقم ٤٣٠٣ لسنة ٧٢ق جلسة ٢٠٠٣/٦/٢٢)

نطاق الالتزام بالعقد، فقد قضت محكمة النقض بأن:

"المشرع إذ جمع العقود المسماه فى الكتاب الثانى من القانون المدنى، ونظم أحكام عقد المقاولة فى الفصل الأول من الباب الخاص بالعقود الواردة على العمل منفصلا عن عقد الإيجار وقد كان واردا فى القانون المدنى القديم فى باب الإيجار تحت عنوان (إيجار الأشخاص وأهل الصنائع) وعرف المشرع المقاولة فى نص المادة ٦٤٦ بأنها " عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا وأن يؤدى عملا لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر "، وأورد بالمواد التالية التزامات المقاول وجعل قواعد المسئولية عن تهدم البناء وسلامته شاملة المهندس المعمارى والمقاول على سواء ما لم يقتصر المهندس على وضع التصميم فلا يكون مسئولا إلا عن العيوب التى أتت منه، وبين طريقة تحديد أجر كل منهما بما فى ذلك اجر المهندس إذا لم يتم العمل بمقتضى التصميم الذى وضعه، فإن المستفاد من ذلك – وعلى ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون المدنى فى هذا الخصوص – أن المشرع أراد تنظيم عقد المقاولة لتلائم قواعده التطور الذى وصلت إليه أعمال المقاولات فى صورها المختلفة، وأنه إنما أورد القواعد المتعلقة بالمهندس المعمارى ليعتبر عمله بوضع التصميم والمقايسة ومراقبة التنفيذ من نوع الأعمال المادية للمقاولات يندرج فى صورها، وأن اختلاط ناحية الفكر بهذه الأعمال لا يمنع من اعتبارها من قبيل الأعمال المادية لا من قبيل التصرفات القانونية فلا يعتبر بذلك وصف العقد من المقاولة الى الوكالة مما يوجب تطبيق أحكام عقد المقاولة عليه. لما كان ذلك، وكان الأصل فى عقد المقاولة أنه عقد لازم وأنه طبقا لنص المادة ٦٦٣ من القانون المدنى يجب على رب العمل إذا تحلل من العقد وأوقف التنفيذ قبل إتمامه أن يعوض المقاول، وكان من الجائز الخروج على هذا الأصل المقرر لمصلحة المتعاقدين باتفاقهما على حق رب العمل فى التحلل من تنفيذ العقد كله أو بعضه دون دفع تعويض للمقاول أو باتفاقهما على تحديد نطاق الإلزام فى جزء من العمل ليخرج

الجزء الباقة عن نطاق الإلزام بالتنفيذ العينى أو بطريق التعويض، فإنه يتعين أعمال هذه القواعد على التعاقد الذي يبرمه رب العمل مع المهندس المعماري باعتباره من عقود المقاولة، وغذ كان الثابت بالعقد المبرم بين الشركة والطاعن أنه نص فى البند الخامس منه على " أن الشركة ستقوم بإنشاء الألفي مسكن المتفق عليها وكذلك مبانى المرافق العامة تدريجيا طبقا للبرنامج الذى يضعه الطرف الأول (الشركة) للغرض المطلوب وبحسب المبالغ التى قد تخصص سنويا لإتمام هذا البرنامج وأن الطرف الثانى سيقوم بإعداد الرسوم التنفيذية ويشرف على تنفيذ هذا البرنامج الى نهايته "، ونص فى البند العشر منه على " أن تعتبر الدفعة الأولى المشار إليها فى المادة السابقة الحد الأدنى الذى يلتزم الطرف الأول بدفع الأتعاب المتفق عليها عنه "، وكان الحكم قد فهم من هذين البندين أن الشركة لم ترتبط مع الطاعن بأى موعد لإتمام تنفيذ المراحل المتعاقبة من المبانى وأن إتمامها متوقف على رغبتها وطبقا لما قد تخصصه سنويا فى ميزانيتها وأن كل ما تعهدت به أن توفيه أجره عنه هو المجموعة الأولى باعتبارها الحد الأدنى المتفق عليه من الأتعاب، وكان الحكم قد اعتمد فى فهمه على ما تفيده عبارات البندين فى جملتها لا على ما تفيده عبارة معينة منها، وإذ يعد تفسير الاتفاق لتعرف حقيقة قصد العاقدين فيه من سلطة محكمة الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليها مادامت لم تخرج فى تفسيرها عما تحتمله عبارته، وكان الاستهداء بالظروف التى أحاطت تنفيذ العقد لبيان عبارته، وكان الاستهداء بالظروف التى أحاطت تنفيذ العقد لبيان مقصود العاقدين هو مما يدخل فى تقدير محكمة الموضوع، فإن الحكم إذ حدد نطاق الالتزام فى العقد بالمجموعة الأولى من المبانى لا يكون قد أخطأ فى تفسير اتفاق يجاوز هذا النطاق الذى استوفى عنه أجره كما استوفى زيادة عليه أجر تصميم المجموعة الثانية وتنفيذها ولم يبحث دفاع الطاعن بشأن تحلل الشركة من تنفيذ ما يجاوز حد الإلزام، فإنه لا يكون قد خالف نص المادة ٦٦٣ مدنى أو شابه قصور فى التسبيب وأنه وإن أخطأ فى التكييف غذ وصف التعاقد بين الشركة المطعون عليها والطاعن على قيامه بوضع التصميمات وعمل المقايسات والإشراف على التنفيذ بأنه عقد غير مسمى مع أنه عقد مقاولة، إلا أن هذا الخطأ لا تأثير له فى سلامة قضائه، وإذ انتهى الحكم الى أن العقد فيما يجاوز المجموعة الأولى من المبانى هو عقد غير ملزم فإن مؤدى ذلك أن الشركة تكون غير مسئولة عن التنفيذ سواء تحللت منه بالفعل أو ظل العقد قائما ن ومن ثم لا يكون ما قرره الحكم من قيام العقد فى باقى العمل متناقضا مع ما سبق أن انتهى إليه

من أنه غير لازم فى هذا الجزء، وإذ كان ما انتهى إليه الحكم من عدم لزوم العقد فى هذا الجزء صحيحا فإن ما قرره بشأن قيام العقد استنادا الى أقوال الشركة يعد استطرادا زائدا عن حاجة الدعوى ويكون خطأ الحكم فى استحلاله على قيام العقد غير مؤثر فى نتيجة قضائه. لما كان ما تقدم، فإن النعي برمته يكون على غير أساس، وحيث أنه لما تقدم يتعين رفض الطعن. (نقض ١٩٦٧/٥/١٦ السنة ١٨ العدد الثاني ص١٠٠٥).

مسئولية رب العمل عن فعل المقاول التابع :

أنه يكفى لإلزام رب العمل بتعويض الضرر الذي يلحق بالغير عن فعل المقاول الذي اتفق معه على القيام بالعمل - إذا كان المقاول في مركز التابع.... - أن يثبت أن الخطأ الذي نجم عنه الضرر وقع من المقاول - وللمضرور الخيار في الرجوع إما على التابع أو الرجوع على المتبوع لاقتضاء التعويض أو الرجوع عليهما معا، مما مؤداه إنه في حالة الرجوع على المتبوع يتعين على محكمة الموضوع التحقق من توافر السلطة الفعلية أو انعدامها، ومسئولية المقاول عن الخطأ الذي سبب الضرر.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "إلزام رب العمل بتعويض الضرر الذى يلحق بالغير عن فعل المقاول التابع له. مناطه. ثبوت أن الخطأ الناجم عنه ذلك الضرر وقع من المقاول. أثره. جواز رجوع المضرور عليهما معا أو أيهما لاقتضاء التعويض. مؤداه. التزام محكمة الموضوع فى حالة الرجوع على المتبوع التحقق من توافر السلطة الفعلية أو انعدامها أو مسئولية المقاول عن الخطأ الذى سبب الضرر. (الطعن رقم ٩٨٧ لسنة ٥٨ق جلسة ٢٠٠٢/٥/١٢).

مسئولية مهندس التنظيم، فقد قضت محكمة النقض بأن:

"تمسك الطاعنين بأن مهندسى التنظيم رغم علمهم بإقامة المطعون ضده الأول البناء دون ترخيص مع عدم مطابقته للأصول الفنية قد وافقوا على توصيله بالمرافق العامة ونكلوا عن وقف الأعمال المخالفة بالتعلية والتى لا تسمح بها حالة البناء ولم يعرضوا حالته على لجنة المنشآت الآيلة للسقوط ولم يبادروا بإخلائه من ساكنيه بالطريق الإدارى رغم علمهم بتهدده بخطر الانهيار. قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى التعويض قبل المطعون ضده الرابع رئيس الحى تأسيسا على انتفاء رابطة السببية بين أخطاء المهندسين التابعين له وبين ما وقع لمورثى الطاعنين على قالة أنه ليس حارسا للبناء المنهار وأن ما صدر من تابعيه ليس السبب المباشر فى قتل مورثيهما. خطأ وفساد فى الاستدلال." (الطعن رقم ٣٢ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٧).

التسليم لا ينفى قيام الضمان، فقد قضت محكمة النقض بأن:
وحيث أنه وإن كان ما قرره الحكم المطعون فيه من أن التسليم لا ينفى قيام الضمان عليه فى المادة ٦٥١ غير صحيح على إطلاقه فإن القانون وإن كان قد مد ضمان المقاول والمهندس إلى ما يعد تسلم المبانى على خلاف ما يقتضيه عقد المقاولة من انقضاء الالتزام بالضمان يتسلم البناء مقبولا بحالته الظاهرة التى هو عليها إلا أنه لا يترتب على ذلك أن التسليم يغطى جميع العيوب ما كان منها ظاهرا أو خفيا بل أن الذى جرى به قضاء هذه المحكمة هو أن تسلم رب العمل البناء تسلما نهائيا غير مقيد بتحفظ ما من شأنه أن يغطى ما بالمبنى من عيوب كانت ظاهرة وقت حصول هذا التسليم أو معروفة لرب العمل أما ما عدا ذلك من العيوب مما كان خفيا لم يستطع صاحب البناء كشفه عند تسلمه البناء فإن التسليم لا يغطيه ولا يسقط ضمان المقاول والمهندس عنه - وإن كان ما قرره الحكم فى هذا الخصوص غير دقيق لأنه غير صحيح على إطلاقه كما تقدم الذكر إلا أنه لما كان هذا الحكم قد انتهى على ما يبين من أسبابه الى أن العيب الموجب لضمان الطاعن ناشئ عن خطئه فى إرساء الأساسات على أرض طفلية غير صالحة للتأسيس عليها وعدم النزول بهذه الأساسات الى الطبقة الصلبة الصالحة لذلك كان هذا العيب يعتبر من غير شك من العيوب الخفية التى لا يغطيها التسليم فإن الحكم المطعون فيه إذ انتهى الى اعتبار أن التسليم لا ينفى ضمان الطاعن لهذا العيب فإنه يكون قد انتهى الى نتيجة موافقة للقانون ويكون النعى عليه لما ورد فى تقريراته القانونية فى هذا الخصوص من خطأ غير منتج، والنعى مردود فى وجهه الثالث بأن الحكم المطعون فيه رد على ما أثاره الطاعن لدى محكمة الموضوع من عدم انطباق المادة ٦٥١ من القانون المدنى لعدم حصول تهدم كلى أو جزئى فى البناء - رد على ذلك بقوله " وحيث أن الواضح من تقرير الخبير العروسى أن مبنى النزاع قد حدث به تهدم جزئى وأن من العيوب ما يهدد متانته التى اتفق المتعاقدان على وجوب توافرها له وقد أوضح الخبير فى محضر أعماله ما بالمبنى من تهدم ومنه أن بعض الأعمدة أسفل الميد قد انفصل جزئيا عن الميد وباقى الأعمدة من أعلى فى مساحة تبلغ النصف بحيث فقدت الأعمدة نحو نصف قاطعها تحت سطح الأرض ونشأ عن ذلك الانفصال بين الميد والأعمدة وأن الأرض لم تقوى على حمل الدور الذى أقيم عليها فحدث هبوط غير متساو للأساسات نشأن عنه شروخ عديدة تكاد تكون موزعة ى المبنى جميعه وقد كادت الشروخ تعم جميع الحوائط ما بين رأسية وأفقية وقد نفذ بعضها من داخل

الحائط إلى واجهتها الخارجية كما وجدت الشروخ كذلك فوق كمرات السقف وبطولها وشمل الهبوط جميع الأرضيات إلا قليلا ومالت إحدى واجهات المبنى وهى الواجهة القبلية التى بها دورات المياه "، ولما كان يبين من مطالعة الصورة الرسمية لتقرير الخبير الدكتور العروسى ومحضر أعماله أن ما نقله الحكم عندما لا مخالفة فيه للثابت لبهما ولئن كان الخبير لم يصف ما حدث بالمبنى مما أشار إليه الحكم نقلا عن تقريره ومحضر أعماله بأنه تهدم جزئى فإن إضفاء هذا الوصف عليه من المحكمة لا يعتبر خطأ منها فى الإسناد إذ من حقها بل من واجبها أن تتحقق مما إذا كان ما حدث بالمبنى يعتبر تهدما أو عيبا مما ضمنه المقاول بمقتضى المادة ٦٥١ من القانون المدنى لأن هذا الشرط من شروط انطباق تلك المادة التى استندت إليها المطعون ضدها فى دعواها. لما كان ذلك، وكانت المحكمة فى وصفها لما حدث بالمبنى - على النحو الذى بينته فى حكمها - بأنه تهدم جزئى لم تجاوز سلطتها الموضوعية أو تخالف القانون وكان يكفى لقيام الضمان المقرر فى المادة ٦٥١ سالفة الذكر حصول هذا التهدم ولو كان ناشئا عن عيب فى الأرض ذاتها فإنه كان بحسب الحكم المطعون فيه لإقامة قضائه بمسئولية الطاعن طبقا لهذه المادة إثبات حدوث هذا التهدم خلال مدة الضمان وبالتالى يكون كل ما قرره بعد ذلك من وجود عيوب أخرى بالمبنى من شأنها تهديد متانة البناء التى اتفق المتعاقدان على وجوب توافرها وائدا على حاجة الدعوى لم يكن يقتضيه الفصل فيها، ومن ثم يكون النعى على ما ورد فى هذا التقرير - أيا كان وجه الصواب فيه - غير منتج. (نقض ١٩٦٥/٦/١٠ سنة ١٦ العدد الثانى ص٧٣٦).

القوى القاهرة كمانع من المسئولية، فقد قضت محكمة النقض بأن:

"وحيث أن الطاعن لم يقدم إلى محكمة النقض ما يدل على أنه تمسك أمام محكمة الموضوع بأن العيب فى الأرض الموجب للضمان المقرر فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى هو عيب كان يتعذر عليه كشفه فيأخذ حكم القوة القاهرة، ومن ثم فليس له أن يتحدى بهذا الدفاع لأول مرة أمام محكمة النقض لما يخالطه من واقع يجب عرضه على محكمة الموضوع وحسب الحكم المطعون فيه لإقامة قضائه بمسئولية الطاعن وفقا للمادة ٦٥١ سالفة الذكر أنه أثبت وجود عقد مقاولة محله منشآت ثابتة وحدوث تهدم جزئى بها خلال مدة الضمان ناشئ عن عيب فى الأرض التى أرسى عليها الأساس ولم يكن على الحكم بعد ذلك أن يثبت وجود خطأ فى جانب الطاعن (المقاول) لأن التزام المقاول والمهندس الوارد فى المادة ٦٥١ هو التزام بنتيجة هى بقاء البناء الذى يشيدانه سليما ومتينا لمدة عشر سنوات بعد

تسليمه، ومن ثم يثبت الإخلال بهذا الالتزام بمجرد إثبات عدم تحقق تلك النتيجة دون حاجة لإثبات خطأ ما، ولئن كان قيام القوة القاهرة وما فى حكمها تنتفى به مسئولية الطاعن عن الضمان إلا أنه ليس على محكمة الموضوع أن تفترض وجود هذا السبب وتبحثه بل يجب أن يدعيه الطاعن وفقا لمسئوليته حتى تلتزم المحكمة ببحثه، والنعى مردود فى شقه الثانى بأن ترجيح رأى خبير على رأى خبير آخر هو من إطلاقات محكمة الموضوع إذ هى لا تقضى إلا على أساس ما تطمئن إليه كما أنه لا تثريب عليها إذا هى لم تجب طلب مناقشة الخبراء الذين لم تتفق تقاريرهم مع تقرير الخبير الذى اطمأنت إليه وأخذت به وإذا هى لم تعين خبيرا مرجحا لأنها صاحبة السلطة فى تقدير ما إذا كان هذا الإجراء أو ذاك منتجا فى الدعوى أو غير منتج، ولما كان ما أورده الحكم المطعون فيه من أسباب ردا على طلب مناقشة الخبيرين وتعيين خبير مرجح يفيد أن المحكمة لم تر حاجة الى أحد هذين الإجراءين لاقتناعها بصحة النتيجة التى انتهى إليها الخبير الدكتور العروسى ولوضوح وجه الحق فى الدعوى فلا معقب عليها فى ذلك لتعلقه بأمر موضوعى أما ما يعيبه الطاعن على الحكم المطعون فيه من خطأ فى الإسناد فإنه بفرض صحته غير منتج لما سلف ذكره من أن ما قرره الحكم من وجود عيب فى البناء يترتب عليه تهديد متانته كان استطرادا زائدا على حاجة الدعوى إذ كان بحسب الحكم ما أثبته من حدوث تهدم جزئى فى البناء، ومن ثم فإن وقوع خطأ فى الإسناد فى هذا التقرير الزائد لا يؤثر على سلامة الحكم. (نقض ١٩٦٥/٦/١٠ سنة ١٦ العدد الثانى ص٧٣٦). ومتى أتم المقاول العمل ووضعه تحت تصرف رب العمل وجب على هذا أن يبادر الى تسلمه فى أقرب وقت ممكن بحسب الجارى فى المعاملات فإذا امتنع دون سبب مشروع عن التسلم رغم دعوته الى ذلك بإنذار رسمى اعتبر أن العمل قد سلم إليه، وذلك وفقا لنص المادة ٦٦٥ وهو يعين هنا استيلاء صاحب العمل على العمل بعد أن وضعه المقاول تحت تصرفه بحيث لا يوجد عائق من الاستيلاء وتقبل العمل ووافق عليه بعد فحصه ويستوثق من أنه هو الذى قصد إليه بالتعاقد فيوافق عليه بتسلمه ويستحق دفع الأجرة عند تقبل العمل وذلك وفق نص المادة ٦٥٦ " يستحق دفع الأجر عند تسلم العمل إلا إذا قضى العرف أو الاتفاق بغير ذلك "، ويقلب أن يكون فى عقد المقاولة اتفاق على مواعيد دفع الأجرة ووفقا لما يجرى به العرف فإنه فى المقاولات الصغيرة يكون دفع الأجر عند تسلم العمل وفى المقاولات الكبيرة يكون الدفع على أقساط

بحسب ما يتم اتخاذه من العمل ولا يوجد نص خاص يعين المكان الذى يجب فيه دفع الأجر، وإذا أخل رب العمل بأى التزام من التزاماته فللمقاول أن يطلب التنفيذ العينى وله أن يطلب تعويضا عن جميع ما أصابه من ضرر من إخلال رب العمل بالتزامه وأيضا أن يطلب فسخ العقد وله أن يتوقف عن العمل حتى يستوفى أجره.

إبرام عقد مقاولة بمقتضى مقايسة على أساس الوحدة. وجوب التزام المقاول بإخطار رب العمل بمقدار ما يتوقعه من زيادة فى قيمة المقايسة وإلا سقط حقه فى استردادها، وقد قضت محكمة النقض بأن:

"النص فى الفقرة الأولى من المادة ٦٥٧ من القانون المدنى على أنه "..... يدل على أن الحكمة التى توخاها المشرع من الإخطار هى عدم مفاجأة رب العمل بمجاوزة المقايسة المقدرة مجاوزة لم يكن يتوقعها، ولم يدخلها فى حسابه، فإذا كان يعلم بهذه المجاوزة أو يتوقعها عند التعاقد فلا حاجة لوجوب الإخطار المشار إليه - ويبقى للمقاول الحق فى استرداد ما جاوز به قيمة المقايسة من نفقات على أساس سعر الوحدة المتفق عليه فى العقد - لما كان ذلك، وكان الثابت بالعقد المؤرخ ١٩٦٦/٢/٢٨ - المودع بملف الطعن - أنه تضمن إسناد الشركة المطعون ضدها للطاعن القيام بتوريد وتركيب الطبقة العازلة فى أربع عمارات بمنطقة الشيخ هارون بأسوان - كما ورد بجدول المقايسة المرفق - اتفاق الطرفين على أن الكميات الواردة بها قابلة للزيادة والعجز والإضافة والإلغاء - وهو ما يفيد أن رب العمل كان يتوقع مجاوزة المقايسة المقدرة عند التنفيذ، وإذ كان البين من الحكم المطعون فيه أنه أشار فى مدوناته الى هذا الجدول الى ما تضمنه من اتفاق الطرفين على أن الكميات الواردة به قابلة للزيادة أو العجز والى أن المعاينة الميدانية التى أجراءها الخبير أثبتت أن الأعمال المنفذة تمت كلها فى نطاق العمارات الأربع محل التعاقد فإنه إذا استلزم لاستحقاق الطاعن ما جاوزه به قيمة المقايسة من نفقات وجوب إخطار الشركة المطعون ضدها يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وتأويله بما يستوجب نقضه." (نقض ١٩٨٤/٣/١٢ س٣٥ ص٦٤٥).

يترتب على إثبات المعاينة الميدانية تمام الأعمال الزائدة عن المقايسة المقدرة بعقد المقاولة. اعتبار ذلك من حق المقاول وادعاء رب العمل القيام بالأعمال الزائدة هو إدعاء على خلاف الظاهر والقول بأن هذا الإدعاء هو الأصل والاستدلال به على أن المقاول لم يقم بتنفيذ الزيادة هو فساد فى الاستدلال، وقد قضت محكمة النقض بأن:

إذا كان الطاعن د هد إليه بمقتضى عقد المقاولة بأعمال وضع الطبقات العازلة فى العمارات الأربع بمنطقة الشيخ هارون بأسوان - وكانت المعاينة الميدانية - على ما ورد بالحكم المطعون فيه - قد أثبتت تمام هذه الأعمال - فإن إدعاء الشركة المطعون ضدها القيام بالأعمال الزائدة عن المقايسة كون قد جاء على خلاف الظاهر، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر ادعاء الشركة المطعون ضدها القيام بالأعمال المشار إليها - هو الأصل واستدل بذلك على أن الطاعن لم يقم بتنفيذها فإنه يكون مشوبا بالفساد فى الاستدلال بما يستوجب نقضه. (نقض ١٩٨٤/٣/١٢ س٣٥ ص٦٤٥).

وإذا صار تنفيذ عقد المقاولة مرهقاً بسبب حادث استثنائى غير متوقع عند التعاقد جاز فسخ العقد أو زيادة أجر المقاول:

ولقد نصت المادة ٢/١٤٧، والمادة ٤/٦٥٨ من القانون المدنى أنه " إذا حدث بعد صدور العقد حوادث استثنائية عامة يترتب عليها ارتفاع أسعار المواد الأولية أو أجور العمال أو زيادة تكاليف العمل وكان ذلك بسبب حادث استثنائى غير متوقع عند التعاقد وترتب عليه أن أصبح تنفيذ العقد مرهقا فإنه يكون للقاضى وبصفة خاصة فى عقد المقاولة فسخ هذا العقد أو زيادة أجر المقاول المتفق عليه بما يؤدى الى رد الالتزام المرهق الى الحد المعقول. (نقض

١٩٧٠/١١/٢٤ س٢١ ص١١٤٨). وأيضا " جاز للقاضى أن يحكم بزيادة الأجر أو بفسخ العقد "، والقاضى هنا يحكم بفسخ العقد إذا رأى مبرر لذلك فهو بذلك يضع حدا لإرهاق المقاول ويمنع إرهاق رب العمل أيضا بزيادة الأجر ويمكن أيضا للقاضى أنه لا يرى داعيا لفسخ المقاولة ولا لزيادة الأجر ويكتفى بوقف تنفيذ المقاولة حتى يزول الحادث الطارئ. (الدكتور / السنهورى).

ونخلص من النص أن تعين مقدار الأجر يقوم على عنصرين هما :

قيمة العمل الذى أتمه المقاول.

وما أنفقه من نفقات فى إنجازه، ويسترشد بالعرف الجاري فى الصنعة فى تحديد قيمة العمل.

هناك حالات ثلاثة يجوز فيها تعديل الأجر زيادة أو نقصانا دون حاجة لاتفاق الطرفين وهى :

أولا: الاتفاق على أجر بمقتضى مقايسة على أساس الوحدة فتجوز زيادة الأجر بشروط معينة إذا اضطر المقاول الى مجاوزة المقايسة مجاوزة محسوسة. (نص المادة ٦٥٧ مدنى)، ثانيا: الاتفاق على أجر إجمالى على أساس تصميم معين ولا يجوز زيادة الأجر إلا إذا حصل فى التصميم تعديل أو إضافة وذلك راجعا الى رب العمل. ثالثا: أجر المهندس المعمارى يجوز إنقاصه لمخالفة التصميم. (السنهورى).

حقوق المقاول من الباطن والعمال قبل المقاول الأصلى ورب العمل :

إن النص فى الفقرة الثالثة من المادة ٦٦٢ من القانون المدنى على أن " حقوق المقاولين من الباطن والعمال المقررة بمقتضى هذه المادة مقدمة على حقوق من ينزل له المقاول عن دينه قبل رب العمل يقتضى أن تكون ذمة رب العمل مشغولة بدين للمقاول الأصلى ناشئ عن عقد المقاولة وألا يكون قد تم الوفاء به للمحال إليه، أما إذا كان هذا الأخير قد اقتضى الحق المحال فعندئذ تجب التفرقة بين حالتين: الأولى: أن يكون هذا الوفاء قد تم قبل أن يوقع المقاول من الباطن الحجز تحت يد رب العمل على المبالغ المستحقة للمقاول الأصلى وقبل أن ينذر المقاول من الباطن رب العمل بعدم الوفاء بدين المقاول المذكور، ففى هذه الحالة يكون الوفاء للمحال إليه مبرئا لذمة رب العمل وساريا ى حق المقاول من الباطن، والحالة الثانية: أن يكون الوفاء لاحقا للحجز أو الإنذار فلا يسرى - عندئذ - فى حق المقاول من الباطن، ويكون له رغم ذلك - أن يستوفى حقه قبل المقاول الأصلى بما كان لهذا الأخير وقت الحجز أو الإنذار فى ذمة رب العمل، ولو كان نزول المقاول الأصلى سابقا على الحجز أو الإنذار. (نقض ١٩٧٩/٤/١٠ س٣٠ ص٨٧). ويتضح من ذلك أن المقاول من الباطن يكون طرفا فى المقاولة وهو دائما يطالب فى حدود الأجر المستحق له ى ذمة المقاول الأصلى وما يتبع الأجر من نفقات وثمن مهمات وأدوات وفوائد والعامل الذى يعمل عند المقاول مرتبطا بعقد عمل ويكون طرفا فى المطالبة سواء قام المقاول بالعمل كله بنفسه أو قاول على بعضه من الباطن.

الأصل فى عقد المقاولة أنه عقد لازم:

الأصل فى عقد المقاولة أنه عقد لازم، وأنه طبقا لنص المادة ٦٦٣ من القانون المدنى يجب على رب العمل إذا تحلل من العقد وأوقف التنفيذ قبل إتمامه أن يعوض المقاول، ولكن يجوز الخروج على هذا الأصل المقرر لمصلحة المتعاقدين باتفاقهما على حق رب العمل فى التحلل من تنفيذ العقد كله أو بعضه دون دفع تعويض للمقاول أو باتفاقهما على تحديد

نطاق الإلزام فى جزء من العمل ليخرج الجزء الباقى عن نطاق الإلزام بالتنفيذ لعينى أو بطريق التعويض، ويتعين إعمال هذه القواعد على التعاقد الذى يبرمه رب العمل مع المهندس المعمارى باعتباره من عقود المقاولة.(نقض ١٩٦٧/٥/١٦ س١٨ ص١٠٠٥)

عدول رب العمل عن إتمام عقد المقاولة بإرادته المنفردة يرتب للمقاول حق التعويض الأدبى بحكم القواعد العامة فضلا عن التعويض المادى بحكم المادة ٦٦٣ فقرة أولى من القانون المدنى، وقد قضت محكمة النقض بأن:

"لما كان النص فى المادة ١/٦٦٣ من القانون على أن " لرب العمل أن يتحلل من العقد ويف التنفيذ فى أى وقت قبل إتمامه على أن يتعوض المقاول عن جميع ما أنفقه ، من المصروفات وما أنجزه من العمال، وما كان يستطيع كسبه لو أنه أن العمل "، يدل على أن المشرع أجاز لرب العمل أن يتحلل بإرادته المنفردة من عقد المقاولة لأسباب قد تطرأ فى الفترة من الزمن التى لابد أن تمضى بين إبرام العقد وإتمام تنفيذه مقابل تعويض المقاول عما تكلفه من نفقات وما فاته من كسب، ولئن كان النص المشار إليه لم يعرض صراحة لحق المقاول ى مطالبة رب العمل بتعويضه أدبيا عن تحلله بإرادته المنفردة من عقد المقاولة إلا أنه لم يحرمه من هذا الحق الذى تقرره القواعد العامة المنصوص عليها فى المادة ٢٢٢ من القانون المدنى، ومن ثم يحق للمقاول أن يطالب رب العمل الذى تحلل بإرادته المنفردة من عقد المقاولة عما أصابه من ضرر أدبى إذا تبين له أن ثمة مصلحة أدبية كانت تعود عليه فيما لو أتيحت له فرصة إتمام أعمال المقاول." (الطعن رقم ٩٧٧ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٧٩/٦/٢٥).

إذا تعهد مقاول بعمل ونص على أنه فى حالة تقصيره وسحب العمل منه يكون لرب العمل حجز كل أو بعض أدواته واستعمالها فى إتمام العمل فإن رب العمل لا يلتزم بتعويضه عن استعمال الأدوات فى حالة سحب العمل من المقاول لتقصيره، وقد قضت محكمة النقض بأن:

"متى كان الحكم إذ قضى برفض الدعوى التى أقامها المقاول – الطاعن – بطلب تعويض عن استعمال المطعون عليه أدواته وآلاته بعد سحب العملية منه، قد أقام قضاءه على ط أن المطعون عليه إنما اضطر الى سحب العملية منه بعد أن تأخر فى تنفيذ ما التزم به رغم إنذاره أكثر من مرة بوجوب إنجاز العمل فى الميعاد المتفق عليه رغم إمهاله فى ذلك مرارا وأنه بعد أن سحب المطعون عليه العملية منه والتمس الطاعن الترخيص له فى إتمام العمل فى فترة حددها، قبل المطعون عليه التماسه على أن يعد هذا القبول تنازلا منه عن قرار

السحب السابق وأن الطاعن استأنف العمل على هذا الأساس دون اعتراض من جانبه "، وكان العقد المبرم بين الطرفين قد نص فى بند منه على أنه فى حالة سحب العمل يكون للمطعون عليه الحق فى حجز كل أو بعض الآلات والأدوات التى استحضرها الطاعن واستعمالها فى إتمام العمل دون أن يكون مسئولا عن دفع أى أجر عنها، فإن النعى على الحكم مخالفة قانون العقد ولقصور فى التسبيب يكون على غير أساس. (الطعن رقم ٤٥ق لسنة ١٩ق جلسة ١٩٥١/٤/٥).

عدم بحث الدفاع المتعلق بتحلل رب العمل فى تنفيذ ما يجاوز حد الإلزام في الاتفاق الخاص بالمقاولة - رفض الدعوى فيما يجاوز هذا النطاق - لا قصور - لا مخالفة للمادة ٦٦٣ مدنى، وقد قضت محكمة النقض بأن:

"متى أقام الحكم بتحديد نطاق الالتزام ى عقد المقاولة، ورفض دعوى الطاعن (المهندس المعمارى) فيما يجاوز هذا النطاق الذى استوفى عنه أجره كما استوفى زيادة عليه أجر تنفيذ وتصميم عمل آخر دون أن يقوم ببحث دفاع الطاعن بشأن تحلل المطعون ضدها (رب العمل) من تنفيذ ما يجاوز حد الإلزام فإنه لا يكون د خالف نص المادة ٦٦٣ مدنى أو شابه قصور فى التسبيب. (الطن رقم ٢٢٣ لسنة ٣٣ق جلسة ١٩٦٧/٥/١٦ س١٨ ص١٠٠٥).

التعويض المستحق للمقاول نتيجة عدول رب العمل عن عقد المقاولة. وجوب انقاصه بقدر ما اقتصده المقاول وما كسبه باستخدام وقته فى عمل آخر. م٢/٦٦٣ مدنى. عدم جواز التمسك بذلك لأول مرة أمام محكمة النقض، وقد قضت محكمة النقض بأن:

"تمسك الطاعن بإعمال نص الفقرة الثانية من المادة ٦٦٣ من القانون المدنى والتى تقضى بأن تنقص المحكمة من التعويض المستحق للمقاول ما يكون قد اقتصده من جراء تحلل رب العمل من العقد وما يكون قد كسب باستخدام وقته فى أمر آخر هو دفاع قانونى يخالطه واقع وإذ كان الطاعن لم يقدم ما يثبت أنه طرح هذا الدفاع أمام محكمة الموضوع إنه لا يقبل منه إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض. (نقض ١٧٩/٦/٢٥ س٢٠ ص٧٦٦).

ما يعد قصوراً، وقد قضت محكمة النقض بأن:

"إذا كان الحكم الابتدائي إذ قضى بإلزام رب العمل بالتعويض قد أقام قضاءه على ما تخذه المقاول أساسا لدعواه من أن رب العمل قد فسخ العقد دون تقصير منه، إذ هو (المقاول) قد قام بما التزم به من استحضار العمل وأدوات البناء وشيد جزءا من البناء وأن رب العمل امتنع عن تنفيذ ما تعهد به من تقديم مواد البناء، فضلا عن أنه استغنى عن عمله وأركل

البناء إلى غيره دون إنذار سابق أو تكليف له بالوفاء، وكان الحكم الاستئنائي ذ قضى بإلغاء الحكم الابتدائي واقتصر على القضاء للمقاول بأجر عما أتمه من بناء قد أقام قضاءه على ما استخلصه من أن العقد لم يرتب للمقاول فى ذمة رب العمل تعويضا إذا امتنع هذا الأخير أو تأخر فى تقديم مواد البناء - فإن الحكم الاستئنافى لن يبحث أساس الدعوى على هذا النحو، ولم يعن بالرد على ما أورده الحكم الابتدائى من أسباب يكون قاصرا قصور يستوجب نقضه." (نقض ١٩٥٠/١١/٦ س٢ ص٣٠٠)

تنص المادة ٦٦٥ من القانون المدنى على أنه:

"إذا هلك الشئ بسبب حادث مفاجئ قبل تسليمه لرب العمل فليس للمقاول أن يطالب لا بثمن عمله ولا برد نفقاته ويكون هلاك المادة على من قام بتوريدها من الطرفين. أما إذا كان المقاول قد أعذر من من يسلم الشئ أو كان هلاك الشئ أو تلفه قبل التسليم راجعا الى خطئه، وجب عليه أن يعوض رب العمل عما يكون هذا قد ورده من مادة العمل، فإذا كان رب العمل هو الذى أعذر أن يتسلم الشئ أو كان هلاك الشئ أو تلفه راجعا الى خطأ منه أو الى عيب فى المادة التى قام بتوريدها، كان هلاك المادة عليه وكان للمقاول الحق فى الأجر وفى التعويض عند الاقتضاء. ويتضح لنا أنه من المفروض فى تحمل التبعة أن الشئ لم يسلم الى رب العمل ولم يعذر المقاول تسليمه لرب العمل ولكن تم هلاك العمل قبل التسليم بقوة قاهرة أو حادث فجائى أثبته المقاول، أما إذا حدث الهلاك بعد التسليم أو بعد إعذار رب العمل أن يتسلم فالذي يتحمل التبعة هو رب العمل."

ووفقا لنص المادة ٦٦٦ :

"ينقضى عقد المقاولة بموت المقاول إذا كانت مؤهلاته الشخصية محل اعتبار فى العقد فإن لم تكن محل اعتبار فلا ينتهى العقد من تلقاء نفسه ولا يجوز لرب العمل فسخه فى غير الحالات التى تطبق فيها المادة ٦٦٣ إلا إذا لم تتوافر فى ورثة المقاول الضمانات الكافية لحسن تنفيذ العمل"، ويتضح أن شخصية رب العمل ليست فى العادة محل اعتبار فى عقد المقاولة فإن موته لا ينهى المقاولة بل يبقى العقد قائماً بين المقاول وورثته الذين حلوا محله فيبقى هؤلاء مرتبطين بعقد مورثهم فى حقوقه والتزاماته وأيضا " تسرى هذه الأحكام إذا بدأ المقاول فى تنفيذ العمل ثم أصبح عاجزا عن اتمامه لسبب لا يد له فيه "، ووفق نص المادة ٦٦٧ وهنا فى حالة موت المقاول نفسه أو كونه عاجزا عن إتمام العمل."

أحكام النقض

النص فى عقد المقاولة على شرط تحديد مدة لتنفيذ عملية الإنشاء وتعويض محدد بصفة نهائية من كل يوم تأخير وحق الطاعنة فى اعتبار العقد مفسوخا بعد إنذار المقاول إذ زاد التأخير عن مدة معينة. مؤداه. انصراف نية الطرفين على إعمال هذا الشرط فى حالة تأخر التنفيذ. تضمن أحد بنود قائمة الشروط الملحقة بالعقد النص على تطبيق القانون ٩ لسنة ١٩٨٣ بتنظيم المناقصات والمزايدات ولائحته التنفيذية بشأن التأخير فى التنفيذ. انصرافه الى باقى الشروط الواردة بهذا القانون والتى تتفق مع طبيعة العقد دون الشرط الأول. علة ذلك. انتهاء الحكم المطعون فيه الى عدم تطبيق قانون المناقصات والمزايدات على هذا الشرط. صحيح. (الطعن رقم ١٢١٣ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٣٠).

عقد المقاولة. صيرورة تنفيذه مرهقا بسبب حادث استثنائى عان غير متوقع عند التعاقد. للقاضى فسخ العقد أو زيادة أجر المقاول المادتان ٢/١٤٧، ٤/٦٥٨ مدنى. (نقض ١٩٨٥/١٢/١٤ طعن رقم ٥٨٥ لسنة ٥٢ق).

اعذار المقاول بتعديل طريقة التنفيذ المعيب أو المنافى للعقد. عدم وجوبه إذا كان اصلاح العيب مستحيلا. ٦٥٠م مدنى. (نقض ١٩٨٥/١/٢١ طعن رقم ٢٠٣٩ لسنة ٥٠ق. س)

انتهاء الحكم الى ثبوت استحالة اصلاح ما وقع من عيب فى طريقة تنفيذ عقد المقاولة. قضاؤه بالتعويض. مفاده أنه لم ير محلا للتنفيذ العينى. (نقض ١٩٨٥/١/٢١ طعن رقم ٢٠٣٩ لسنة ٥٠ق).

تصريح المهندس بإدخال المرافق العامة لبناء غير مرخص بإقامته. خطأ. (نقض ١٩٨٣/٦/٢١ طعن رقم ٩٨ لسنة ٣٩ق).

تضامن المهندس المعمارى والمقاول فى مسئوليتهما عن العيب الذي يهدد البناء، غير مانع لرب العمل من الرجوع على أحدهما دون الآخر. (نقض ١٩٨٥/١/٢١ الطعن رقم ٢٠٣٩ لسنة ٥٠ق).


مسئـولية
حـارس البناء

مسئوليـــة حــارس البنـــاء

تنص المادة ١٧٧ من القانون المدني على أنه:

حارس البناء ولو لم يكن مالكا له مسئول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر ولو كان انهداما جزئيا ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال فى الصيانة أو قدم فى البناء أو عيب فيه.

ويجوز لمن كان مهددا بضرر يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية لدرء الخطر، فإن لم يقم المالك بذلك جاز الحصول على إذن من المحكمة فى اتخاذ هذه التدابير على حسابه.

ويفترض هذا النوع من المسئولية، أن بناء ما تهدم تهدما كليا أو جزئيا وأن التهدم سبب ضررا للغير. فى هذه الحالة يكون حارس البناء – حتى لو لم يكن هو مالكه – مسئولا عن تعويض الضرر الذى أصاب الغير من تهدم البناء. ولا يستطيع الحارس أن يتخلص من هذه المسئولية. إلا إذا ثبت أن التهدم لا يرجع سببه إلى إهمال فى صيانة البناء أو قدمه أو إلى عيب فيه.

ويلزم لقيام مسئولية حارس البناء شرطان أولهما حراسة البناء وثانيهما وقوع الضرر من تهدم البناء وهما على الترتيب التالي:

(الشرط الأول) حراسة البناء:

يجب أن يحدث الضرر من بناء ويصدق وصف البناء على أى نوع من المبانى بصرف النظر عن المواد التي أقيمت منها أحجار أو أخشاب أو حديد أو خليط من كل هذا أو من بعضه وسواء أكانت معدة لتكون مساكن أو مخازن أو مأوى للحيوانات. ويعد من المباني أيضا الأعمدة والتماثيل والقناطر والجسور والخزانات والسدود وكذا ما يشيد تحت الأرض من الأنفاق والكهوف وقنوات المجارى وسواء أكان كل ذلك قد تم تشييده أم كان لا يزال فى طور البناء. ومسئولية تعويض الضرر الحادث من البناء تقع على الحارس والحراسة تعنى هنا أيضا السيطرة الفعلية على المبنى التى تقتضى الالتزام بحفظه وصيانته وتتمثل فى القدرة على استعماله وإدارته. وهذه السيطرة تكون عادة للمالك ولكن من الممكن أن تكون الحراسة لغير المالك كصاحب حق الانتفاع والمرتهن رهن حيازة كما تكون هذه الحراسة للمقاول طوال فترة إقامة المبنى حتى تسليمه. ويلاحظ أن مستأجر البناء لا يعد حارسا له على خلاف ما رأينا فى حراسة الحيوانات أو الأشياء الأخرى ذلك أن السيطرة على

البناء المؤجر أى حراسته بما تقتضيه من التزام بالصيانة تبقى للمالك المؤجر. والمسئولية كما يؤخذ من نص المادة ١٧٧-١ تكون عن الضرر الحادث من انهدام المبنى بسبب نقص الصيانة أو قدم المبنى أو عيب البناء وهى كلها أسباب يسأل عنها مالك هذا البناء أو صاحب الحق العينى عليه أو حائزه، فكل هؤلاء مكلف بترميمه وصيانته ولكن إذا كان المبنى مؤجرا وحدث انهدامه جزئيا نتيجة نقص الصيانة التى يلتزم بها المستأجر أى نتيجة إهماله فيما يلتزم القيام به من الترميمات اليسيرة كإصلاح نافذة فتسقط هذه النافذة على مار فى الطريق، يكون المستأجر هو المسئول عن تعويض الضرر الناتج عن سقوطها. ولا يلزم أن تكون سيطرة حارس المبنى قائمة على حق ليعتبر حارسا فهى كما أشرنا سيطرة فعلية يمكن أن تتحقق لحائز سئ النية أو غاصب ويكون كل منهما مسئولا عن الأضرار التى تحدث للغير من البناء الذى تكون له عليه السيطرة (الشرقاوى – السنهورى – جمال زكى – الصدة – محمد صلاح الدين)

وقد قضت محكمة النقض بأن: "المالك دون المستأجر هو المطالب بتعهد ملكه وموالاته بأعمال الصيانة والترميم فإذا قصر فى ذلك كان مسئولا عن الضرر الذى يصيب الغير بهذا التقصير. ولا يعفيه من المسئولية أن يكون المستأجر قد التزم قبله بأن يقوم بأعمال الترميم والصيانة اللازمة للعين المؤجرة إذ على المالك إخلاء لمسئوليته إزاء الغير أن يتحقق من قيام المستأجر بما التزم به فى هذا الشأن (١٩٦٨/٥/١٣ طعن ٥٨٦ لسنة ٣٨ ق – م نقض ج – ١٩ – ٨٥٤). وبأنه " عدم إذعان المجنى عليهم لطلب الإخلاء الموجه إليهم أو تراخى باقى ملاك العقار عن إجراء الترميم لا ينفى عن الطاعن الخطأ المستوجب لمسئوليته إذ يصح فى القانون أن يكون الخطأ الذى أدى إلى وقوع الحادث مشتركا بين المتهم وغيره، فلا ينفى خطأ أحدهما مسئولية الآخر " (١٩٦٩/٥/١٢ طعن ٢٠٢ لسنة ٣٩ ق – م نقض ج – ٢٠ – ٦٩٦)

وقضت أيضا بأن: "المقصود بحارس البناء هو من تكون له السيطرة الفعلية عليه لحساب نفسه أو لحساب غيره فالحراسة تكون فى الأصل للمالك ولا تنتقل بالإجارة أو الحيازة للمستأجر – ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك – إذ أن المالك دون المستأجر هو المطالب بتعهد ملكه وموالاته بأعمال الصيانة والترميم، فإذا قصر فى ذلك كان مسئولا عن الضرر الذى يصيب الغير بهذا التقصير، ومن ثم فلا يحق للطاعنة مالكة العقار أن تنفى مسئوليتها التقصيرية عن تهدم العقار وإحداث الضرر بقيام العلاقة التعاقدية بينها وبين المستأجر – المطعون عليها الثالثة – وإذ كان ما نصت عليه المادة ٥٦٨ من القانون المدنى من وجوب

قيام المستأجر بإخطار المؤجرة للقيام بإجراء أعمال الصيانة لا يسرى على أحوال المسئولية التقصيرية وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإن النعى يكون على غير أساس " (١٩٨٠/١٢/٢ طعن ٦١٦ سنة ٤٦ ق – م نقض م – ٣١ – ١٩٧٨). وبأنه " العبرة فى قيام الحراسة الموجبة للمسئولية على أساس الخطأ المفترض – وأيا كان وجه الرأى فى مدى اعتبار الوكيل تابعا للموكل هى بسيطرة الشخص على البناء سيطرة فعلية لحساب نفسه سواء كان التابع يعمل لحساب متبوعه ولمصلحته ويأتمر بأوامره ويتلقى تعليماته فإنه يكون خاضعا للمتبوع مما يفقده العنصر المعنوى للحراسة ويجعل للمتبوع وحده هو الحارس على العقار " (١٩٨٤/٤/٢٦ طعن ١٦٤١ سنة ٥٠ ق – م نقض م – ٣٥ – ١١١٧). وبأنه " من المقرر أن مالك العقار مطالب بتعهد ملكه وموالاته بأعمال الصيانة والترميم فإذا قصر كان مسئولا عن الضرر الذى يصيب الغير بهذا التقصير " (١٩٧٦/١١/١ طعن ٥٢٧ لسنة ٤٦ ق – م نقض ج – ٢٧ – ٨١١). وبأنه " المالك دون المستأجر هو المطالب بتعهد ملكه وموالاته بأعمال الصيانة والترميم فإذا قصر فى ذلك كان مسئولا عن الضرر الذى يصيب الغير بهذا التقصير ولا يعفيه من المسئولية أن يكون المستأجر قد التزم قبله بأن يقوم بأعمال الترميم والصيانة اللازمة للعين المؤجرة، إذ على المالك إخلاء لمسئوليته إزاء الغير أن يتحقق من قيام المستأجر بما التزم به فى هذا الشأن "(١٩٦٩/٥/١٢ طعن ٢٠٢ لسنة ٣٩ ق – م نقض ج – ٢٠ – ٦٩٦)

(الشرط الثانى) وقوع ضرر من تهدم البناء:

يجب أن يكون الضرر ناجما من تهدم البناء كليا أو جزئيا، والتهدم هو تفكك البناء وانفصال أجزائه المكونة له كانهدام حائط أو انهيار سقف أو سقوط شرفة أو انفصال التماثيل الملتصقة بالحوائط وسقوطها، أو تهدم سلم، فإن لم يكن الضرر ناتجا عن انهدام كلى أو جزئى فى المبنى لم يكن الحارس مسئولا عنه مسئولية حارس البناء فإذا انزلق شخص على سلم فسقط وأصيب بكسور أو إذا اصطدم سائر فى الطريق بحائط أقامه شخص مخالفا لوائح البناء، لا يعد ما أصابهما من ضرر مما يسأل عنه حارس البناء. وكذلك لو احترق بناء وامتد الحريق منه إلى بناء آخر، لا يكون حارس البناء الأول مسئولا عن حريق البناء الثانى، مسئولية حارس البناء ولو انهدم البناء نتيجة الحريق. وانهدام البناء الذى يؤدى إلى مسئولية حارسه يجب أن ينتج، كما يؤخذ من نص المادة ١٧٧-١، عن إهمال فى صيانته أو قدم فى البناء أو عيب فيه. ولم يترك القانون من يتعرض لخطر انهدام البناء بلا حماية حتى

يقع الانهدام فعلا، بل نص فى الفقرة الثانية من المادة ١٧٧ على حقه فى اتخاذ الإجراءات الوقائية، بمطالبة المالك بالقيام بالتدابير الضرورية لدرء خطر الانهدام، فإن لم يقم المالك من تلقاء نفسه بما يلزم، أجبر على ذلك عن طريق إذن القضاء بإتمام الأعمال اللازمة على حسابه. (الشرقاوى – المرجع السابق)

التدابير الوقائية:

إذا كانت المادة ١/١٧٧ من القانون المدنى تشترط لمساءلة الحارس وقوع التهدم فعلا إلا أنها أجازت فى الفقرة الثانية منها لمن يهدده البناء بالسقوط أن يكلف المالك دون الحارس باتخاذ التدابير الضرورية لدرء الخطر فإن لم يستجب المالك إلى طلبه، جاز له بعد استئذان المحكمة اتخاذ هذه التدابير على حسابه، أى على حساب المالك. ويكفى لتطبيق هذا النص أن يتحقق معنى التهديد بوقوع الضرر من جراء البناء دون أن يقع فعلا ويكون التكليف فى هذه الحالة لمالك البناء وليس لحارسه

وقد قضت محكمة النقض بأن: "عدم إذعان المجني عليهم بطلب الإخلاء الموجه إليهم أو تراخى باقى ملاك العقار عن إجراء الترميم. لا ينفى عن الطاعن الخطأ المستوجب لمسئوليته إذ يصح فى القانون أن يكون الخطأ الذي أدى إلى وقوع الحادث مشتركا بين المتهم وغيره – فلا تنفى أخطاء أحدهما مسئولية الآخر. (نقض جنائى جلسة ١٩٦٩/٥/١٢، مج المكتب الفنى، السنة ٢٠ ص ٦٩٦)

أساس مسئولية حارس البناء:

تقوم مسئولية حارس البناء إذا توافر الشرطان السابق ذكرهما فيكفى أن يثبت المضرور أن الضرر نتج من تهدم البناء وأن المدعى عليه هو حارس البناء الذى تهدم، فإذا أثبت ذلك قامت قرينة قانونية على خطأ الحارس فى صيانة البناء أو فى إصلاحه أو فى تجديده. على أن قرينة الخطأ المنسوب للحارس تقبل إثبات العكس، إذ يستطيع أن ينفى عن نفسه الخطأ وبالتالى يتخلص من المسئولية، إذا أثبت أن البناء لم يكن فى حاجة إلى صيانة أو إصلاح أو تجديد، فإن لم يستطع ذلك – وهو فى الغالب من الأحوال لن يستطيع – اعتبر التهدم راجعا إلى خطئه المفترض، ولا يبقى أمامه – إذا أراد أن يتخلص من المسئولية – إلا أن يثبت أن التهدم راجع إلى سبب أجنبى كحريق شب فى البناء، أو قنابل ألقيت عليه أى ينفى علاقة السببية بين الضرر الذى وقع والخطأ المفترض فى جانبه.

هذا ولما كان الخطأ يتطلب الإدراك وكانت مسئولية حارس البناء قائمة على أساس الخطأ

المفترض. فذهب رأى إلى أنه يشترط التمييز فى الحارس وأن الحراسة تنتقل بالنسبة لعديم التمييز إلى ممثله القانونى كالولى أو الوصى أو القيم. (السنهورى وأنور سلطان)
أما الرأي الثاني فينادى بتحقق المسئولية قبل الحارس ولو كان غير مميز. (أبو ستيت، الصدة، مرقص).
والرأى الثانى هو الذى يتفق وصحيح القانون لأن المسئولية المدنية تختلف عن المسئولية الجنائية.
وقد قضت محكمة النقض بأن: "مفاد نص المادة ١/١٧٧ من القانون المدنى أن مسئولية حارس البناء عن الضرر الناشئ عن تهدمه كليا أو جزئيا تقوم على خطأ مفترض فى جانب الحارس بإهماله صيانة هذا البناء أو تجديده أو إصلاحه وهو خطأ لا يقبل إثبات العكس وإن كانت المسئولية تنتفى بنفى علاقة السببية بين هذا الخطأ المفترض وبين الضرر بإثبات وقوع التهدم ولو كان جزئيا لا يرجع إلى إهمال فى الصيانة أو قدم فى البناء أو عيب فيه وإنما يرجع إلى القوة القاهرة أو خطأ الغير أو خطأ المضرور نفسه " (١٩٨٦/٢/١٩ طعن ٢٣٤٨ سنة ٥٣ ق – م نقض م- ٣٧ – ٢٤١). وبأنه " من المقرر فى قضاء هذه المحكمة – ألا يعيب الحكم بالقصور إغفاله الرد على دفاع غير مؤثر فى الدعوى وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بمسئولية الطاعنين على سند من خطئهم المفترض بوصفهم حراسا للبناء عملا بالمادة ١/١٧٧ من القانون المدنى فإن ما أثاره الطاعنون بدفاعهم – بفرض صحته – لم يكن يؤدى إلى تهدم البناء فلا يعد سببا أجنبيا تنتفى به علاقة السببية بين خطأ الطاعنين المفترض وبين الضرر بما لا يعيب الحكم إغفال الرد عليه أو تحقيقه (١٩٨٦/٢/١٩ طعن ٢٣٤٨ لسنة ٥٣ ق). وبأنه " تقدير الخطأ المستوجب لمسئولية مرتكبه جنائيا ومدنيا مما يتعلق بموضوع الدعوى. وإذ كان ذلك وكان الحكم قد أثبت على الطاعن بأدلة سائغة أنه أهمل فى ترميم المنزل على الرغم من إخطاره بقرار الترميم مما يتوفر به الخطأ فى حقه، واستظهر فى منطق سائغ رابطة السببية بين هذا الخطأ والضرر الذى أصاب المجنى عليهم وأحاط بعناصر جريمتى القتل والإصابة الخطأ اللتين دان الطاعن بهما وكان لا مصلحة للطاعن فيما يثيره فى شأن عدم اتخاذ جهة الإدارة إجراءات إخلاء المنزل فورا من سكانه ذلك بأن تقدير وجوب هذا التدخل أو عدم وجوبه موكول للسلطة القائمة على أعمال التنظيم، فإذا جاز القول بأن خطأها فى هذا التقدير يعرضها للمسئولية من ناحية القانون العام، فإن ذلك يكون بوصفها سلطة عامة ذات شخصية اعتبارية من أخص

واجباتها المحافظة على الأمن وعلى أرواح الناس كما أنه بفرض قيام هذه المسئولية فإن هذا لا ينفى مسئولية الطاعن طالما أن الحكم قد أثبت قيامها فى حقه ومن ثم فإن الحكم إذ قضى بإدانة الطاعن يكون سديدا فى القانون" (١٩٦٩/٥/١٢ طعن ٢٠٢ لسنة ٣٩ق- م نقض ج - ٢٠ - ٦٩٦).

وقضت فى حكم حديث لها بأن: "مفاد نص المادة ١/١٧٧ من القانون المدنى أن مسئولية حارس البناء عن الضرر الناشئ عن تهدمه كليا أو جزئيا تقوم على خطأ مفترض فى جانب الحارس بإهماله صيانة هذا البناء أو تجديده أو إصلاحه وهو خطأ لا يقبل إثبات العكس وإن كانت المسئولية تنتفى بنفى علاقة السببية بين هذا الخطأ المفترض وبين الضرر بإثبات أن وقوع التهدم وإن كان جزئيا لا يرجع إلى إهمال فى الصيانة أو قدم فى البناء أو عيب فيه وإنما يرجع إلى القوة القاهرة أو خطأ الغير أو خطأ المضرور نفسه " (١٩٩٧/٥/٢٤ طعن ٣٨٦٩ سنة ٦١ ق). وبأنه مسئولية حارس البناء تقوم قانونا عند تهدمه كليا أو جزئيا وهى تستند إلى خطأ مفترض فى جانب الحارس بإهمال صيانة البناء أو التجديد أو الإصلاح وهو خطأ لا يقبل إثبات العكس بإقامة الدليل على قيامه بالصيانة أو التجديد أو الإصلاح وإن كانت المسئولية تنتفى بنفى علاقة السببية بين هذا الخطأ المفترض وبين الضرر بإثبات أن وقوع التهدم - ولو كان جزئيا - لا يرجع إلى إهمال فى الصيانة أو قدم فى البناء أو عيب فيه وإنما يرجع إلى القوة القاهرة أو خطأ الغير أو خطأ المضرور نفسه" (١٩٨٠/١٢/٢ طعن ٦١٦ سنة ٤٦ ق - م نقض م - ٣١ - ١٩٧٨). وبأنه " لا مصلحة للطاعنة فيما تثيره فى شأن مسئولية جهة الإدارة - لجنة أعمال الهدم والبناء - عن تراخيها فى اتخاذ الإجراءات الكفيلة بإخلاء العقارين من سكانهما بالطريق الإدارى بعد أن تحقق لها خطر سقوطهما، ذلك أن تقدير وجوب هذا التدخل أو عدم وجوبه موكول للسلطة القائمة على أعمال التنظيم فإذا جاز القول بأن خطأها فى هذا التقدير يعرضها للمسئولية من ناحية القانون العام فإن ذلك إنما يكون بوصفها سلطة عامة ذات شخصية اعتبارية من أخص واجباتها المحافظة على الأمن وعلى أرواح الناس كما أنه بفرض قيام هذه المسئولية فإن هذا لا ينفى مسئولية الطاعنة طالما أن الحكم قد أثبت قيامها فى حقها" (١٩٧٦/١١/١ طعن ٥٢٧ لسنة ٤٦ ق - م نقض ج - ٢٧ - ٨١١)

مسئولية حارس البناء المفترضة مقررة لمصلحة المضرور فقط:

من المقرر أن مسئولية حارس البناء المفترضة عما يحدث من ضرر بسبب تهدم البناء،

مقررة لمصلحة المضرور فقط. فلا يجوز لأحد غيره أن يتمسك بها ولو كان ممن رجع عليهم الحارس بما دفعه من تعويض كبائع البناء الذى يرجع عليه مشتريه وهو حارسه من أجل العيب الخفى الذى تبين وجوده به، والمقاول أو المهندس المعمارى، عند رجوع المالك عليهما أو على أحدهما بسبب عيب فى تشييد البناء وكالمستأجر عندما يرجع عليه المالك لإهماله فيما يجب من صيانة للبناء المؤجر له. ويتعين على محكمة الموضوع إذا انتهت إلى عدم مسئولية حارس العقار أن تبين فى حكمها سندها فى ذلك بأسباب كافية وسائغة. فإذا انتهت مثلا إلى قيام السبب الأجنبى فعليها أن تبين ماهية السبب الأجنبى الذى أدى إلى تهدم البناء أو جزء منه على نحو يظهر توافر عناصره، فلا يكفى أن تقول فى هذا الشأن أن الحادث وقع قضاء وقدرا، أو أن البناء كان قائما قبل تهدمه كالطود الأشم، أو أنه لم يتقدم سقوطه إمارات تنبئ عن ذلك، كذلك فإنه لا يجوز لها فى سند إعفاء الحارس من المسئولية أن تبرر ذلك بوقوع تهاون من المصاب فى تفادى إصابته على النحو السالف بيانه.

استبعاد حكم المادة ١٧٧ عند قيام المسئولية العقدية:

حكم المادة ١٧٧ الخاص بافتراض الخطأ فى جانب حارس البناء، وفقا للرأى الراجح الذى أخذت به محكمة النقض لا يعمل به إلا فى مجال المسئولية التقصيرية، وعلى ذلك إذا كان هناك عقد بين المسئول والمضرور يوجب على الأول تأمين الثانى من أضرار تهدم البناء وجب الرجوع إلى أحكام المسئولية العقدية ولا يجوز لمستأجر البناء الرجوع على المالك على أساس المسئولية المفترضة وإنما على أساس المسئولية العقدية لقيام علاقة تعاقدية بينهما قوامها عقد الإيجار. وكذلك لا يجوز لنزيل الفندق الرجوع على صاحب الفندق إلا استنادا لعقد الإيواء دون المسئولية التقصيرية. (السنهورى وأنور سلطان)

أما الرأي العكسي فيرى تطبيق قواعد المسئولية التقصيرية على ما يحدث من ضرر بسبب تهدم البناء وذلك فى كل الأحوال سواء كان المضرور متعاقدا أم غير متعاقد. (مصطفى مرعى)

وفى حالة ما إذا كان المضرور خادما لحارس البناء أو تابعا فإن العقد فى هذه الحالة لا يلزم المتبوع بأن يكفل سلامة التابع، فيكون الحارس مسئولا قبل التابع بمقتضى المسئولية التقصيرية ويقوم الخطأ المفترض على النحو السالف بيانه (يراجع فى كل ما سبق السنهورى - مصطفى مرعى - أبو ستيت - الصدة - أنور سلطان - مرقص)

وقد قضت محكمة النقض بأن: إن المشرع قد جاء بنص المادة ١/١٧٧ من القانون المدنى الخاص بمسئولية حارس البناء ضمن النصوص المتعلقة بالمسئولية عن العمل غير المشروع

لحماية غير المتعاقدين فى حالة تهدم البناء أو جزء منه أما من يربطه بحارس البناء عقد إيجار، فإن أحكام هذا العقد ونصوص القانون المدنى التى تنظم أحكام عقد الإيجار تكون هى وحدها الواجبة التطبيق لتحدي مسئولية المؤجر " (١٩٨١/١/٢٧ طعن ٢٦٨ سنة ٤٧ ق - م نقض م - ٣٢ - ٣٥٥). وبأنه " دل المشرع بأفراده لكل من المسئوليتين التعاقدية والتقصيرية أحكاما مستقلة تختص بها دون الأخرى على النحو السالف الإشارة إليه، على أنه وضع المادة ١/١٧٧ لحماية غير المتعاقدين فى حالة تهدم البناء أو جزء منه أما من يربطه بحارس البناء عقد إيجار فإن أحكام هذا العقد ونصوص القانون المدنى الواردة فى الفصل الأول من الباب الثانى من الكتاب الثانى التى تنظم أحكام عقد الإيجار تكون هى وحدها الواجبة التطبيق لتحديد مسئولية المؤجر. ولا يغير من ذلك ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون المدنى تعليقا على المادة ٥٦٥ / ٢ الواردة فى الكتاب الثانى ضمن أحكام عقد الإيجار من أنه " إذا كان بالعين المؤجرة عيب يعرض صحة المستأجر ومن معه لخطر جسيم وأصابه من ذلك ضرر بالفعل. وثبت خطأ فى جانب المؤجر فإن المستأجر يستحق التعويض طبقا لقواعد المسئولية التقصيرية ويجوز له أيضا أن يطلب فسخ العقد ولو كان قد تنازل عن هذا الحق مقدما لأن الأمر يتعلق بالنظام العام ذلك أنه وقد خلت هذه المادة من عبارة " طبقا لقواعد المسئولية التقصيرية " وورد نصها أمرا فى تنظيم أحد التزامات المؤجر المترتبة على العقد فإنه لا يخرج مسئولية المؤجر - فى خصوص هذا الالتزام - عن طبيعتها ولا يحيلها إلى مسئولية تقصيرية وذلك ما لم يثبت أن المؤجر ارتكب خطأ جسيما أو غشا أو فعلا يؤثمه القانون على النحو السالف بيانه " (١٩٦٨/٤/١٦ طعن ٢٨٠ لسنة ٣٤ ق - م نقض م - ١٩ - ٧٦٢)

وقضت أيضا بأن: من المقرر أن مسئولية حارس الشئ تقوم على أساس خطأ مفترض فى جانبه وهى تتطلب أساسا أن يقع الضرر بفعل الشئ ذاته أى بتدخله تدخلا إيجابيا بحيث يكون الفعل المسبب للضرر متصلا بداخله وتكوينه ويجب استبعاد هذه المسئولية الشيئية متى قامت علاقة تعاقدية بين الحارس والمضرور " (١٩٨٥/٥/١٣ طعن ٧٦٠ سنة ٥٠ ق - م نقض م - ٣٦ - ٧٦٨). وبأنه " مفاد نص المادة ٥٦٧ من القانون المدنى أن التزام المؤجر - طبقا لأحكام الإيجار فى القانون المدنى - بصيانة العين المؤجرة وحفظها إنما هو تقرير للنية المحتملة للمتعاقدين وأنه إذا اتفق الطرفان على ما يخالفها تعين أعمال اتفاقهما، وإذ أورد المشرع هذه المادة والمادة ٥٧٧ التى تقضى بالتزام المؤجر بضمان العيوب الخفية بالعين المؤجرة وغيرها من النصوص التى تنظم أحكام عقد الإيجار وتبين آثاره وتحدد

المسئولية عن إخلال بتنفيذه بالفصل الأول من الباب الثانى من الكتاب الثانى من القانون المدنى، كما أورد فى شأن العقود الأخرى المنصوص عليها بذات الكتاب الأحكام التى تناسبها فى هذا الخصوص، وكانت المادة ١/١٧٧ من القانون المدنى الخاصة بمسئولية حارس البناء قد وردت بالفصل الثالث من الباب الأول من الكتاب الأول - ضمن النصوص المتعلقة بالمسئولية عن العمل غير المشروع، إذ خص المشرع على هذا النحو المسئولية العقدية والمسئولية التقصيرية كلا منهما بأحكام تستقل بها عن الأخرى وجعل لكل من المسئوليتين فى تقنينه موضعا منفصلا عن المسئولية الأخرى فقد أفصح بذلك عن رغبته فى إقامة نطاق محدد لأحكام كل من المسئوليتين. فإذا قامت علاقة تعاقدية محددة بأطرافها ونطاقها وكان الضرر الذى أصاب أحد المتعاقدين قد وقع بسبب إخلال الطرف الآخر بتنفيذ العقد فإنه يتعين الأخذ بأحكام العقد وبما هو مقرر فى القانون بشأنه باعتبار أن هذه الأحكام وحدها هى التى تضبط كل علاقة بين الطرفين بسبب العقد سواء عند تنفيذه تنفيذا صحيحا أو عند الإخلال بتنفيذه ولا يجوز الأخذ بأحكام المسئولية التقصيرية التى لا يرتبط المضرور فيها بعلاقة عقدية سابقة لما يترتب على الأخذ بأحكام المسئولية التقصيرية فى مقام العلاقة العقدية من إهدار لنصوص العقد المتعلقة بالمسئولية عند عدم تنفيذه مما يخل بالقوة الملزمة وذلك ما لم يثبت ضد أحد الطرفين المتعاقدين أن الفعل الذى ارتكبه وأدى إلى الإضرار بالطرف الآخر يكون جريمة أو يعد غشا أو خطأ جسيما مما تتحقق معه المسئولية التقصيرية تأسيسا على أنه أخل بالتزام قانونى، إذ يمتنع عليه أن يرتكب مثل هذا الفعل فى جميع الحالات سواء أكان متعاقدا أو غير متعاقد " (١٩٦٨/٤/١٦ طعن ٢٨٠ سنة ٣٤ ق - م نقض م - ١٩ - ٧٦٢ - وراجع التعليق على المادة ١٦٣)

اختلاف هذه المسئولية عن المسئولية الناشئة عن أعمال الهدم والبناء:

يلاحظ أن المسئولية المنصوص عليها فى هذه المادة تتعلق بتهدم البناء كليا أو جزئيا بغير تدخل إنسان وهى بذلك تختلف عن المسئولية عن الأضرار التى تنشأ عن أعمال الهدم والبناء التى قد يجريها المالك فى ملكه سواء بنفسه أو عن طريق مقاول فهذه المسئولية الأخيرة تحكمها قواعد المسئولية عن الخطأ الشخصى أو مسئولية المتبوع عن أعمال تابعه بحسب الأحوال كما تنظم القيام بأعمال الهدم والبناء قوانين التنظيم المتعلقة بذلك (المستشار محمد كمال عبد العزيز)

وقد قضت محكمة النقض بأن: "الأصل أن من يشترك فى أعمال الهدم والبناء لا يسأل إلا

عن نتائج خطئه الشخصى فصاحب البناء لا يعتبر مسئولا جنائيا عما يصيب الناس من الأضرار - عند إقامة البناء - بسبب عدم اتخاذ الاحتياطات المعقولة إلا إذا كان العمل جاريا تحت ملاحظته وإشرافه الخاص، فإن عهد به كله أو بعضه إلى مقاول مختص يقوم بمثل هذا العمل عادة تحت مسئوليته، فهو الذى يسأل عن نتائج خطئه. ولما كان دفاع الطاعن يقوم على أن مسئوليته قد انتفت بإقامته مقاولا لأعمال الحديد أقر بقيامه بهذه العملية فهو الذى يسأل عما يقع من تقصير فى اتخاذ الاحتياطات اللازمة لوقاية الناس، وقد دانه الحكم المطعون فيه بوصف أنه المقاول المعهود إليه بإنشاءات الحديد ورتب مسئوليته على أن نقل الحديد تم على نحو تسبب عنه قتل المجنى عليها، وكان الحكم حين أشرك الطاعن فى المسئولية خلافا للأصل المقرر فى القانون وألزمه باتخاذ احتياطيات من جانبه، بعد أن سلم بأنه قد عهد بأعمال الحديد إلى مقاول مختص يقوم بهذا العمل عادة، لم يبين سنده فيما انتهى إليه، فإنه يكون مشوبا بالقصور الموجب لنقضه " (١٩٦٣/٤/٣٠ طعن ٢١٠٨ سنة ٣٢ ق - م نقض م - ١٤ - ٣٦٦). وبأنه " أن الأصل المقرر فى القانون أن من يشترك فى أعمال الهدم والبناء لا يسأل إلا عن نتائج خطأه الشخصى، فصاحب البناء لا يعتبر مسئولا جنائيا أو مدنيا عما يصيب الناس من الأضرار عن هدم البناء بسبب عدم اتخاذ الاحتياطيات المعقولة إلا إذا كان العمل جاريا تحت ملاحظته وإشرافه الخاص فإذا عهد به كله أو بعضه إلى مقاول مختص يقوم بمثل هذا العمل عادة تحت مسئوليته فهو الذى يسأل عن نتائج خطئه " (١٩٦٨/١١/٤ طعن ١٢٧٨ لسنة ٣٨ ق - م نقض ج - ١٩ - ٩٠٤). وبأنه " إذا كان الحكم الابتدائى المأخوذ بأسبابه فى الحكم المطعون فيه قد أثبت بغير معقب أن صاحب البناء (المطعون ضده) عهد بتنفيذ قرار التنظيم إلى المتهم الثانى وهو المقاول الذى دين فى جريمة القتل الخطأ لأنه أهمل وحده فى اتخاذ الاحتياطات اللازمة لوقاية السكان أثناء تنفيذ قرار الهدم مما أدى إلى وقوع الحادث الذى نشأ عنه قتل المجنى عليه - وهو ما لا تنازع الطاعنة فيه - فإن الحكم إذا خلص من ذلك إلى تبرئة المطعون ضده لعدم وقوع خطأ من جانبه وما يلزم عن ذلك من رفض الدعوى المدنية قبله وإدانة المقاول وحده يكون قد طابق صحيح القانون وذلك بصرف النظر عما تدعيه الطاعنة من ثبوت الخطأ فى جانب المالك مادام لم يسهم فى وقوع الحادث وما دام هو لم يشرف على تنفيذ المقاول لعملية الهدم بما يوفر خطأ فى جانبه لأن خطأ المالك فى تراخيه عن تنفيذ

قرار الهدم يكون حينئذ منقطع الصلة بالضرر الذى وقع " (١٩٦٨/١١/٤ طعن ١٢٧٨ لسنة ٣٨ ق - م نقض ج - ١٩ - ٩٠٤).

وقضت أيضا بأن: "مفاد نص المادة ١٧٧ من القانون المدنى أن حارس البناء الذى يفترض الخطأ فى جانبه على مقتضى نص المادة هو ذلك الشخص الطبيعى أو المعنوى الذى تكون له السيطرة الفعلية على البناء بأن يكون ملتزما بصيانته وترميمه وتلافى أسباب إضراره بالناس فالمسئولية المنصوص عليها فى تلك المادة تتعلق بهدم البناء كليا أو جزئيا بغير تدخل إنسان. والأصل أن تكون الحراسة للمالك ما لم ثبت انتقالها للغير بتصرف قانونى كالبيع أو المقاولة، وكان من المقرر فى القانون أن من يشترك فى أعمال الهدم والبناء لا يسأل إلا عن نتائج خطئه الشخصى فصاحب البناء لا يعتبر مسئولا مدنيا عما يصيب الناس من الأضرار عن هدم البناء بسبب عدم اتخاذ الاحتياطات المعقولة إلا إذا كان العمل جاريا تحت ملاحظته وإشرافه الخاص، فإذا عهد به كله أو بعضه إلى مقاول مختص يقوم بمثل هذا العمل عادة تحت مسئوليته فإن الأخير هو الذى يسأل عن نتائج خطئه" (١٩٨٤/٤/٢٦ طعن ١٦٤١ سنة ٥٠ ق - م نقض م - ٣٥ - ١١١٧)

ويجب أن نلاحظ أن صاحب البناء لا يسأل جنائيا أو مدنيا عما يصيب الناس من الأضرار عن هدم البناء بسبب عدم اتخاذ الاحتياطات اللازمة إلا إذا كان العمل تحت إشرافه، وقد قضت محكمة النقض بأن:

"من يشترك فى أعمال الهدم والبناء لا يسأل إلا عن نتائج خطئه الشخصى فصاحب البناء لا يعتبر مسئولا جنائيا أو مدنيا عما يصيب الناس من الأضرار عن هدم البناء بسبب عدم اتخاذ الاحتياطات المعقولة إلا إذا كان العمل جاريا تحت ملاحظته وإشرافه الخاص فإذا عهد به كله أو بعضه إلى مقاول مختص يقوم بمثل هذا العمل عادة تحت مسئوليته فهو الذى يسأل عن نتائج خطئه، وتقدير الخطأ المستوجب لمسئولية مرتكبه وتقدير توافر السببية بين الخطأ والنتيجة وعدم توافره هو من المسائل الموضوعية التى تفصل فيها محكمة الموضوع بغير معقب ما دام تقديرها سائغا مستندا إلى أدلة مقبولة لها أصلها فى الأوراق. لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى المأخوذ بأسبابه فى الحكم المطعون فيه أثبت بغير معقب أن صاحب البناء المطعون ضده عهد بتنفيذ قرار التنظيم إلى المتهم الثانى وهو المقاول الذى دين فى جريمة القتل الخطأ، لأنه أهمل وحده فى اتخاذ الاحتياطات اللازمة

لوقاية السكان أثناء تنفيذ قرار الهدم مما أدى إلى وقوع الحادث الذى نشأ عنه قتل المجنى عليه - وهو ما لا تنازع الطاعنة فيه - فإن الحكم إذا خلص من ذلك إلى تبرئة المطعون ضده لعدم وقوع خطأ من جانبه وما يلزم عن ذلك من رفض الدعوى المدنية قبله، وإدانة المقاول وحده يكون قد طابق صحيح القانون وذلك بصرف النظر عما تدعيه الطاعنة من ثبوت الخطأ فى جانب المالك ما دام لم يسهم فى وقوع الحادث، وما دام هو لم يشرف على تنفيذ المقاول لعملية الهدم بما يوفر خطأ فى جانبه لأن خطأ المالك فى تراخيه عن تنفيذ قرار الهدم، يكون حينئذ منقطع الصلة بالضرر الذى وقع، ولهذا فإن خطأ الحكم المطعون فيه - بفرض وقوعه - فى نفى تقاعس المالك مدة من الزمن عن تنفيذ قرار الهدم لا يقدح فى سلامته طالما أنه أقام قضاءه على تقرير قانونى صحيح يكفى لحمله. لما كان ما تقدم، فإن الطعن يكون على غير أساس واجب الرفض." (نقض جنائى ١٩٦٨/١١/٤ سنة ١٩ ص ٩٠٤)

عدم انطباق مسئولية حارس البناء فى شأن رجوع العامل المضرور بالتعويض على صاحب العمل فقد قضت محكمة النقض بأن:

"رجوع العامل المضرور بالتعويض على صاحب العمل. مناطه. ثبوت أن إصابة العامل قد نشأت عن خطأ شخصى من جانب صاحب العمل يرتب مسئوليته الذاتية عن هذا التعويض. مؤداه. عدم تطبيق أحكام المسئولية المفترضة لحارس البناء الواردة بالمادة ١٧٧ مدنى." (الطعن رقم ٤٣٠٣ لسنة ٧٢ ق - جلسة ٢٠٠٣/٦/٢٢)

عدم اختصاص هيئة كهربة الريف بتشغيل وصيانة شبكات الجهد المنخفض داخل الجمهورية وقراها:

هيئة كهربة الريف وعلى ما تضمنته أحكام القانون رقم ٢٧ سنة ١٩٧٦ الصادر بإنشائها فى ١٩٧٦/٣/١٢ إنما تختص بدراسة وتخطيط وتنفيذ جميع الأعمال المتعلقة بمشروع كهربة الريف وتطويره وتدعيم شبكات التوزيع والقيام بجميع أعمال التوصيلات الكهربائية بالنسبة للقوى المحركة للصناعات البيئية وماكينات الرى وآلات الميكنة الزراعية وما فى حكمها والقيام بأعمال الخبرة وتنفيذ المشروعات التى تدخل فى اختصاص الهيئة فى الداخل أو فى الخارج وقد حلت هذه الهيئة محل الهيئة العامة لكهربة الريف الصادر بإنشائها قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٧٠ سنة ١٩٧١ فى ١٩٧١/٣/٢٥ محددا نطاق أعمالها بتلك

المتعلقة بمشروع كهربة الريف وتدعيم شبكات التوزيع القائمة دراسة وتخطيطا وتنفيذا دون أن يمتد نطاق اختصاصها وهيئة كهربة الريف التى حلت محلها إلى ما كان منوطا بالمؤسسة المصرية العامة للكهرباء ومن بعدها هيئة كهرباء مصر من تشغيل وصيانة شبكات توزيع الجهد المنخفض داخل الجمهورية وقراها.

وقد قضت محكمة النقض بأن: هيئة كهربة الريف اختصاصها وفقا للقانون ٢٧ لسنة ١٩٧٦ حلولها محل الهيئة العامة لكهربة الريف المنشأة بالقرار الجمهورى ٤٧٠ لسنة ١٩٧١. تحديد نطاق أعمالها بتلك المتعلقة بمشروعات كهربة الريف وتدعيم شبكات التوزيع القائمة دراسة وتنفيذا وتخطيطا. عدم امتداد اختصاصها إلى ما كان منوطا بالمؤسسة المصرية العامة للكهرباء أو هيئة كهرباء مصر من تشغيل وصيانة شبكات توزيع الجهد المنخفض داخل الجمهورية وقراها.(الطعن رقم ٢٩٧٦ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠٣/٧/٦)

مسئولية المؤسسة المصرية العامة للكهرباء فى صيانة شبكات توزيع الجهد المنخفض فى ظل أحكام ق ١٢٤ لسنة ١٩٦٠، ق ٥٧ لسنة ١٩٧١:

إذ صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٢٦ سنة ١٩٦٥ بإنشاء المؤسسة المصرية العامة للكهرباء وخصها فيما ضمنه نص المادة ٣/٢ بتوزيع القوى الكهربائية وبيعها فى أنحاء الجمهورية ثم صدر القرار الجمهورى رقم ٢٠٩٤ سنة ١٩٦٩ وأسند إلى تلك المؤسسة صراحة القيام بأعباء تشغيل وصيانة شبكات توزيع الجهد المنخفض داخل مجالس المدن والقرى مقابل ثلاثة مليمات عن كل كيلو وات ساعة مورد لتلك المجالس ومسجل على العدادات.. " وعلى أن يقوم مجلس المدينة أو القرية بسداد قيمة الطاقة الكهربائية الموردة إليه والمسجلة على العدادات مضافا إليها مقابل أعباء الصيانة والتشغيل للمؤسسة المصرية العامة للكهرباء على أن تتم المحاسبة والسداد شهريا "، فقد دل بذلك على أن المشرع أسند صراحة إلى المؤسسة المصرية العامة للكهرباء - ومن بعدها هيئة كهرباء مصر - الطاعنة - التى حلت محلها بالقانون رقم ١٢ سنة ١٩٧٦ بكل ما لها من حقوق وما عليها من التزامات - أعباء تشغيل وصيانة شبكات توزيع الجهد المنخفض داخل مجالس المدن والقرى فى تاريخ الحادث الواقع فى ١٩٧٢/٥/٩ فى ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢٤ سنة ١٩٦٠ بشأن نظام الإدارة المحلية والقانون رقم ٥٧ سنة ١٩٧١ فى شأن الحكم المحلى الذى صدر مستبقيا ما لا يتعارض معه من أحكام القانون الأول واللوائح الصادرة له إلى أن تلغى

أو تعدل أو يستبدل بها غيرها ومن ثم تكون هى صاحبة السيطرة الفعلية على هذه الشبكات والمتولية حراستها

وقد قضت محكمة النقض بأن: "المؤسسة المصرية العامة للكهرباء، استقلالها وفقا للقرارين الجمهوريين رقمى ٣٧٢٦ لسنة ١٩٦٥، ٢٠٩٤ لسنة ١٩٦٩ بأعباء تشغيل وصيانة شبكات توزيع الجهد المنخفض داخل مجالس المدن والقرى فى ظل العمل بأحكام القانونين ١٢٤ لسنة ١٩٦٠، ٥٧ لسنة ١٩٧١ فى شأن الحكم المحلى. أثره. اعتبارها صاحبة السيطرة الفعلية على الشبكات والمتولية حراستها. حلول هيئة كهرباء مصر محلها بكل ما لها من حقوق وما عليها من التزامات بالقانون ١٢ لسنة ١٩٧٦." (الطعن رقم ٢٩٧٦ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠٣/٧/٦)



القســم الرابع
نزع ملكية العقارات لمنفعة العامة

أولا: التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

مازال هناك العديد من الطعون المتطورة أمام محكمة النقض يطبق عليها القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ الذي ألغى بموجب القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة والمعمول به اعتبارا من ١٩٩٠/٧/١ وعلى ذلك فأننا سوف نتناول بالشرح أحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ الملغى وكذا القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ والمعمول به اعتبارا من ١٩٩٠/٧/١

الأموال التي تقبل نزع الملكية:

محل نزع الملكية يتمثل فى العقارات وذلك سواء كانت مملوكة لأفراد أو موضوعة تحت الحراسة وقد يشمل ذلك العقار بأكمله أو ينصب على جزء منة أو الأرض و البناء على حد سواء ولا يجوز فى جميع الأحوال نزع ملكية الأموال العامة للأشخاص الإدارية اللامركزية لأن هذه الملكية غير قابلة للتصرف فيها و إن كان لها أن تخصص المال العام للمنفعة العامة دون نزع للملكية والعقارات الحكمية كالحقوق العينية العقارية التبعية لا تصلح لان تكون محلا لإجراءات نزع الملكية

لا يجوز نزع الملكية إلا للمنفعة العامة :

حفاظا على حقوق الأفراد لا يجوز نزع الملكية إلا بعد صدور قرار إداري بتقرير المنفعة العامة ونزع الملكية و ذلك بنشر الطرق القانونية ومن ثم فالإدارة تلتزم بتعويض الملاك تعويضا عادلا وعلى المتضرر من قيمة التعويض أو عدم حصوله على التعويض اللجوء للقضاء.

تقديـــر التعـــويض:

التعويض يقدر بواسطة لجنة تشكل في كل محافظة بقرار من وزير الأشغال العامة والموارد المائية من مندوب عن هيئة المساحة رئيسا وعضوية مندوب عن كل من مديرية الزراعة ومديرية الإسكان والمرافق ومديرية الضرائب العقارية بالمحافظة بحيث لا تقل درجة أي منهم عن الدرجة الأولى ويتم تغيير أعضاء هذه اللجنة كل سنتين ويقدر التعويض طبقا لأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية و توزع الجهة طالبة نزع الملكية مبلغ التعويض المقدر خلال مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ صدور القرار،وتعد الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية بعد إيداع مبلغ التعويض كشوفا من واقع عملية الحصر توضح فيها العقارات والمنشآت التي تم حصرها ومساحتها وموقعها أسماء ملاكها ومحل إقامتهم

والتعويضات التي قدرتها اللجنة وهناك خرائط تبين موقع هذه الممتلكات في كشوف وهى في المقر الرئيسي للجهة وفى مقر الوحدة المحلية لمدة شهر ويخطر الملاك والجهة الطالبة لنزع الملكية بكتاب موصى علية بعلم الوصول و أيضا يخطر الملاك و أصحاب الحقوق بوجوب الإخلاء فى مدة أقصاها خمسة أشهر.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة ولاية المحكمة الابتدائية بصدده لا تتعدى نظرا الطعن فى قرار لجنة المعارضات. المحكمة ليست هيئة مختصة بتقدير التعويض ابتداء الحكم الصادر فيها فى الطعن غير قابل للاستئناف" (نقض ١٩٩٤/١٢/٢١ طعن رقم ١٨٢٨ لسنة ٦٠ قضائية)

ولذوى الشأن من الملاك و أصحاب الحقوق:

خلال ثلاثين يوما من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف حق الاعتراض علي البيانات الواردة بهذه الكشوف ويقدم إلى المقر الرئيسي للجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية أو الإدارة التابعة لها الكائن في دائرتها العقار ويجب أن يرفق بالاعتراض جميع المستندات المؤيدة له وتاريخ شهر الحقوق المقدم بشأنها الاعتراض وأرقامها وذلك خلال التسعين يوما التالية لتقديم الاعتراض وإلا اعتبر كأن لم يكن وللجهة المختصة بإجراءات نزع الملكية أن تطلب من ذوى الشأن تقديم مستندات أخرى مكملة وتحدد لهم ميعادا مناسبا لتقديمها ولذوى الشأن الحق فى الطعن على القرار الذي يصدر في الاعتراض وذلك أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار و يرفع الطعن خلال ستين يوما من تاريخ إعلانهم بالقرار كما أن النص في المادة السادسة من القانون رقم ٥٧٧ سنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة على وجوب إخطار ملاك العقارات التي نزعت ملكيتها و أصحاب الشأن فيها بالمدة التي سوف لا تعرض فيها الكشوف والخرائط المشتملة على البيانات الخاصة بهذه العقارات وبالتعويضات التي قدرت لهم بخطابات موصى عليها بعلم الوصول،وفى المادة الثامنة من القانون ذاته على اعتبار تلك البيانات والحقوق نهائية إذا لم تقدم عنها معارضات خلال ثلاثين يوما من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف يدل على أن المشرع حماية للمصالح الخاصة لأولئك الملاك وأصحاب الحقوق أوجب على الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية اتخاذ إجراءات خاصة من بينها،ضرورة أن يتم الإخطار سالف الذكر بخطابات موصى عليها بعلم الوصول حيث يعتبر تاريخ الإخطار هو الواقعة التي يبدأ منها

ميعاد المعارضة، فإذا لم يحصل الإخطار على هذا النحو فإن هذا النحو فإن المعارضة تكون غير مقيدة بميعاد.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة وجوب إخطار ملاك العقارات التي نزعت ملكيتها وأصحاب الشأن فيها بالمدة التي سوف تعرض فيها الكشوف والخرائط المشتملة على البيانات الخاصة بهذه العقارات و بالتعويضات المقدرة لهم بخطابات موصى عنها بعلم الوصول اعتبارا الإخطار هو الواقعة التي يبدأ منها ميعاد المعارضة في تلك البيانات والحقوق عدم حصوله على هذا النحو أثرة عدم تقيد المعارضة بميعاد المادتان ٦،٨ ق ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ "(الطعن رقم ٥٦٩٨ لسنة ٦٣ ق- ٢٠٠١/١١/٢٧)

وبأنه " المقرر في قضاء هذه المحكمة أن القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين يستلزم أن يكون تقرير المنفعة العامة بقرار من الوزير المختص ينشر فى الجريدة الرسمية و بمجرد حصول النشر يكون لمندوبي الجهة القائمة بنزع الملكية دخول العقارات لا جراء العمليات الفنية والمساحية ووضع علامات التحديد و الحصول على البيانات اللازمة بشأن العقارات المراد نزع ملكيتها و إعداد كشوف بحصرها و تقدير التعويض المستحق لاصحاب الشأن،فإذا وافقوا علية وقعوا على نماذج خاصة تنتقل بمقتضاها الملكية،أما إذا عارضوا أو ستعذر الحصول على توقيعاتهم فيصدر بنزع الملكية قرار من الوزير المختص وتودع النماذج أو القرار الوزاري في مكتب الشهر العقاري وإذا لم يتم الإيداع خلال سنتين من تاريخ نشر القرار للمنفعة العامة فى الجريدة الرسمية سقط مفعول هذا القرار و مؤدى ذلك أن قرار الوزير المختص بقرير المنفعة العامة تترتب علية أثاره القانونية من تاريخ نشرة فى الجريدة الرسمية فإذا مضت مدة سنتين من هذا التاريخ دون أن يتم خلالها إيداع النماذج الموقع عليها من ذوى الشأن أو القرار الوزاري لنزع الملكية فى مكتب الشهر العقاري سقط مفعولة وزالت أثاره القانونية بالنسبة للعقارات التي لم تودع بشأنها النماذج أو القرار الخاص بنزع ملكيتها وعلى أن المحكمة الابتدائية تختص - وفقا لنص المادة ١٤ من القانون سالف الإشارة _بنظر الطعون التي تقدم إليها فى قرارات لجان الفصل فى المعارضات الصادرة فى شأن التعويضات المقدرة عن العقارات المنزوعة ملكيتها، فولايتها إذن مقصورة على النظر فيما إذا كان قرار اللجنة قد صدر موافقا لاحكام ذلك القانون أو بالمخالفة له وحكمها فى هذا الشأن يكون نهائيا غير قابل للطعن فيه بالاستئناف إلا أنة إذا قضت المحكمة الابتدائية فى طلبات جديدة لم يسبق طرحها على

لجنة الفصل فى المعارضات ولم تصدر هذه اللجنة قرارا فيها فإن وصف النهائية المنصوص عليها فى المادة ١٤ المشار إليها لا يلحق حكمها لأنه صادر فى غير حدود النطاق الذى رسمه ذلك القانون للمحكمة الابتدائية ومن ثم يكون قابلا للطعن فيه بالاستئناف وفقا للقواعد العامة فى قانون المرافعات " (طعن ٢٦ لسنة ٥٦ ق ١٩٨٨/٦/٨) وبأنه " لما كان المشرع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة -قد خول لجنة الفصل فى المعارضات اختصاصا قضائيا هو الفصل فى الخلاف الذي يقوم بين المصلحة نازعة الملكية وذوى الشأن على التعويضات المقدرة لهم عن نزع الملكية أما المحكمة الابتدائية فتختص وفقا لنص المادة ١٤ من القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بنظر الطعون التى تقدم إليها من المصلحة القائمة بإجراءات نزع الملكية أو من أصحاب الشأن فى قرارات تلك اللجان بالتالي فإنها لا تملك القضاء بالإلزام هذا التعويض فإن فعلت كان قضاؤها بالإلزام مجاوزا اختصاصها قابلا للاستئناف وفقا للقواعد العامة وفى المواعيد المقررة فى قانون المرافعات ولما كان الثابت أنه صدر القرار بنزع ملكية مساحة الأرض المملوكة للمطعون ضدها الأولين وآخر وانهم اعترضوا على تقدير التعويض المستحق لهم من نزع الملكية أمام لجنة الفصل فى المعارضات ثم طعنتا فى قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية ولم تقتصرا على المنازعة فى تقدير اللجنة للمتر المربع من الأرض فحسب بل أيضا الإلزام بالتعويض فقضت المحكمة بإلزام الطاعن بإدانة فإنها بذلك قد جاوزت اختصاصها ولا يجوز التحدي فى هذا المقام بينما نصت علية المادة ١٤ من القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ من انتهائية الحكم الذي يصدر من الحكمة الابتدائية فى الطعن المرفوع إليها فى قرار اللجنة ذلك أن هذه الانتهائية لا تلحق إلا الأحكام التي تصدرها المحكمة فى حدود النطاق الذي رسمة لها القانون وإذ جاوزت هذا النطاق وقضت بإلزام الطاعن بأداء التعويض عن العقار المنزوع ملكيته ولم تقف عند حد تقديره يكون حكمها قابلا للاستئناف وفقا للقواعد العامة فى قانون المرافعات لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه لم يلتزم هذا النظر وانتهى إلى عدم جواز الاستئناف المرفوع من الطاعن عما قضت به المحكمة للمطعون ضدها فى خصوص طلب الإلزام بالتعويض فإنه يكون قد خالف القانون "(طعن رقم ٢٨٧٩ سنة ٥٧ ق ١٩٨٩/١١/١٤) وبأنه " يبين من نصوص المواد ٧،١٢،١٣،١٤ من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة _وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن اللجنة التي أنشأها القانون المذكور للفصل فى المعارضات الخاصة بالتعويضات وإن كانت سبحكم تشكيلها هيئة إدارية إلا أن المشرع خولها

اختصاصا قضائيا معينا حين ناط بها الفصل في الخلاف الذي يقوم بين المصلحة القائمة بإجراءات نزع الملكية وذوى الشأن عن التعويضات المقدرة لهم وهذا الفصل يعتبر فصلا فى خصومة أما المحكمة الابتدائية فتختص وفقا لنص المادة ١٤ من ذلك القانون بنظر الطعون التى تقدم إليها من أصحاب الشأن فى قرارات تلك اللجان فولايتها فى هذا الخصوص مقصورة على النظر فى هذه الطعون وهذا الطعن هو طعن من نوع خاص فى قرارات لجان إدارية له أوضاع متميزة وتحكم فيه المحكمة وفق إجراءات وأحكام موضوعية محددة منصوص عليها فى القانون المشار إلية ومن ثم فإن ولاية المحكمة الابتدائية بالنظر فى أمر الطعن الموجة إلى قرار اللجنة لا تتعدى النظر فيما إذا كان هذا القرار قد صدر موافقا لاحكام ذلك القانون أو بالمخالفة له وحكمها فى هذا الشأن يكون نهائيا غير قابل للطعن فيه بالاستئناف، أما لم يكن قد سبق عرضه على اللجنة وأصدرت قرارا فيه فلا يجوز طرحه ابتداء أمام المحكمة وبالتالى فلا يتسع هذا الطعن للطلبات الجديدة ولو كانت فى صورة طلبات عارضة فإذا ما فصلت المحكمة فى هذه الطلبات فإن قضاءها لا يكون صادرا فى طعن مقدم إليها فى قرار اللجنة وبالتالي لا يلحقه وصف الانتهائية المنصوص عليها فى المادة ١٤ سالفة الذكر لصدوره فى غير حدود النطاق الذي رسمة القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ للمحكمة الابتدائية ويكون حكمها فى هذا الخصوص قابلا للطعن فيه بالاستئناف وفق القواعد العامة فى قانون المرافعات" (طعن رقم ٢٥٥٧ سنه٥٢ ق ١٩٨٦/٥/٢٠)

إجراءات المعارضة، فقد قضت محكمة النقض بأن:

"مؤدى نصوص المواد ٧،١٢،١٣،١٤ من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ـوعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ أن المشرع خول لجنة الفصل فى المعارضات الخاصة بالتعويضات اختصاصا قضائيا حين ناط بها الفصل فى الخلاف على التعويضات المقدرة عن نزع الملكية للمنفعة العامة ورسم إجراءات خاصة للطعن فى القرارات تصدرها فى شأن هذه التعويضات فعقد الاختصاص للمحكمة الابتدائية بنظر الطعون التي تقدم إليها عنها سواء من الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية أو من أصحاب الشان وحدد ولاية الحكمة الابتدائية لى هذا الخصوص فجعلها مقصورة على النظر فى هذه الطعون تأسيسا على أنها ليست هيئة مختصة بتقدير التعويض ابتداء وإنما هى تنظر فى طعن قرار أصدرته اللجنة المشار إليها بما لا يتعدى النظر فيما إذا كان هذا القرار قد صدر موافقا لاحكام ذلك القانون أو بالمخالفة له مما مقتضاه أن ما لم يكن قد سبق عرضة على

اللجنة أصدرت فيه قرار لا يجوز طرحة ابتداء أمام المحكمة ورتب المشرع على ذلك اعتبار الحكم الذي تصدره المحكمة الابتدائية فى شان تقدير التعويض حكما انتهائيا غير قابل للاستئناف لو بحجة أنه حكم باطل ـطالما صدر فى حدود هذا النطاق رسمه القانون ولما كان ذلك وكان البين من الأوراق انه لما تم تقدير التعويض المستحق للطاعن عن نزع ملكية المساحة محل التداعي للمنفعة العامة بمبلغ ٦٢٥٠ جنية بواقع الثمن الفدان مبلغ ٢٥٠٠ عارض فى هذا التقدير لدى لجنة الفصل فى المعارضات المختصة وقصر منازعته أمامها على طلبة تعديل مبلغ التعويض إلى القدر المناسب وإذ قرر ت هذه اللجنة رفض معارضته وتأييد ذلك التقدير طعن فى هذا القرار أمام المحكمة الابتدائية قاصرا منازعته أيضا على طلبه تقدير التعويض المستحق له عن نزع ملكيته هذه المساحة بالمبلغ المطالب به ودون أن يثير دفاعا بشان بطلان تشكيل لجنة الفصل فى المعارضات أو بطلان القرار الصادر منها وكانت المحكمة الابتدائية قد قصرت بحثها فى الدعوى على الخلاف الذي قام بشأن تقدير قيمة التعويض المستحق فيها فإن حكمها يكون انتهائيا غير قابل للطعن عليه بالاستئناف طبقا لنص المادة ١٤ من القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ سالف البيان إذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف المرفوع عن ذلك الحكم يكون قد وافق صحيح القانون" (طعن رقم ١٣٣ لسنة ٥٧ ق ١٩٨٩/٥/٢١) وبأن" النص في المادة ١٤ من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشان نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين على أن لكل من المصلحة القائمة بإجراءات نزع الملكية ولأصحاب الشان الحق في الطعن في قرار لجنة المعارضات أمام الحكمة الابتدائية الكائن بدوائرها العقارات خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانهم بالقرار المذكور وتنظر المحكمة في الطعن على وجه الاستعجال ويكون حكمها فيه نهائيا "يدل ـ على ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ أن انتهائية الحكم يصدر من المحكمة الابتدائية وفق هذه المادة لا تلحق كصريح نصها إلا الأحكام التي تصدرها المحكمة فى الطعون المرفوعة إليها فى قرار لجنة المعارضات فى التعويض عن نزع الملكية أما إذا خرجت عن هذا النطاق وفصلت فى طلبات مبتداه لم تطرح على اللجنة فإن قضاءها فيها لا يكون صادرا فى طعن مقدم إليها فى قرار اللجنة فلا يلحقه بالتالي وصف الانتهائية المنصوص لما كان ذلك كان البين من الأوراق أن طلبات المطعون ضدهم لم يسبق عرضها على لجنه المعارضات المنصوص عليها فى القانون رقم ٥٧٧ لسنه ١٩٥٤ المشار إليه إنما نظرتها الحكمة ابتداء إعمالا لولايتها العامة فإن حكمها لا يتحصن بالانتهائية المبينة فى

المادة ١٤ سالفة البيان ويكون قابلا للاستئناف طبقا للقواعد العامة فى قانون المرافعات وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف فإنه يكون قد خالف القانون" (طعن رقم ٢٥٧٦ لسنة ٥٢ ق ١٩٨٥/١٢/١٢)وبأن "ولاية المحكمة الابتدائية بالنسبة للطعون التي تقدم إليها من المصلحة القائمة بإجراءات نزع الملكية أو من أصحاب الشان فى قرارات لجان المعارضات مقصورة ـ وفقا للمادة ١٤ من القانون ٥٧٧ لسنه ١٩٥٤ ـ على النظر فى هذه الطعون ومن ثم فهي هيئة تنظر فى طعن على قرار أصدرته اللجنة وإن ولاية المحكمة الابتدائية بالنظر فى أمر الطعن الموجه إلى قرار اللجنة لا تتعدى النظر إذا كان هذا القرار قد صدر موافقا لاحكام ذلك القانون أو بالمخالفة له مما يقتضي أن ما لم يكن قد سبق عرضة على اللجنة أصدرت قرارا فيه لا يجوز طرحه ابتداء أمام المحكمة وبالتالي فلا يتسع هذا الطعن للطلبات الجديدة ولو كانت فى صورة طلبات عارضة ومن ثم فإن الطلب المبدي ممن نزعت ملكيته أمام المحكمة ولأول مرة بزيادة التعويض السابق طلبة أمام اللجنة يعتبر طلبا جديدا فيما يختص بالفرق بين مبلغي التعويض فلا يقبل طرحه أمام المحكمة وإذ نصت المادة ١٤سالفة الذكر على اعتبار الحكم الذي تصدره المحكمة الابتدائية بتقدير التعويض حكما انتهائيا فإن مؤدى ذلك ـ في نطاق هذا الذي رسمه المشرع وحدد مداه ورتبه عليه ـ أن يكون الحكم الذي تصدره المحكمة الابتدائية في الطعن في قرار اللجنة المطروح عليها غير قابل للاستئناف"(طعن٧٧٠ لسنة ٥٤ ق ٢٨ /١٩٨٧/٤)وبان "إذ كانت المادة ١٤ من القانون رقم ٥٧٧ سنه ١٩٥٤ تنص على أن لكل المصلحة القائمة بإجراءات نزع الملكية ولأصحاب الشأن الحق في الطعن في قرار لجنة المعارضات أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقارات خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانهم بالقرار المذكور وتنظر المحكمة في الطعن على وجه الاستعجال ويكون حكمها فيه نهائيا و قد خول المشرع و علي ما جرى به قضاء هذه المحكمة- لجنة الفصل في المعارضات اختصاصا قضائيا معينا هو الفصل في الخلاف الذي يقوم بين المصلحة نازعة الملكية و ذوى الشأن على التعويضات المقدرة لهم عن نزع الملكية أمام المحكمة الابتدائية فتختص وفقا لنص المادة ١٤ من القانون رقم ٥٧٧ بنظر الطعون التي تقدم إليها من المصلحة القائمة بإجراءات نزع الملكية أو من أصحاب الشأن في قرارات تلك اللجان فإذا كان قضاء المحكمة منصبا على تقدير التعويض سواء فيما يختص بقيمة العقار أو مقابل الحرمان من الانتفاع فإن قضائها يكون في حدود ولايتها ومن ثم يعتبر نهائيا طبقا للمادة ١٤ آنفة البيان ولما كان الثابت من الأوراق أن اللجنة المختصة بإدارة نزع الملكية على أثر

صدور قرار نزع ملكية عين النزاع للمنفعة العامة بحصرها وتقدير التعويض عنها بأسماء آخرين فاعترض المطعون عليهما لدى لجنة الفصل فى المعارضات مطالبين بأحقيتها فى تلك العين وإذ أصدرت اللجنة قرارها برفض معارضتهما فقد طعنا فيه أمام المحكمة الابتدائية فأصدرت حكمها فى هذه الطلبات التى سبق طرحها على اللجنة المذكورة فى حدود النطاق الذى رسمة قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة،فإنها لا تكون قد جاوزت ولايتها،ومن ثم يكون قضاؤها نهائيا غير جائز للطعن عليه بالاستئناف وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون "(طعن رقم ١١٢١ لسنة ٥٤ ق ١٩٨٨/١/٦)وبأن "مفاد المادتين الخامسة والسادسة من قانون نزع الملكية رقم ٥٧٧ سنة ١٩٥٤ أن ملكية العقار تعتبر أمرا لازما لتوافر الصفة في الاعتراض أمام لجنة الفصل فى المعارضات على تقدير التعويض وقرارها الذي يصدر فى المنازعة في هذا الخصوص يتضمن فصلا صريحا أو ضمنيا في ثبوت الصفة لمالك العقار المنزوع ملكيته فى الاعتراض على تقدير التعويض وأحقيته اقتضائه (نقض ٢٩ /١٩٩٤/٥ طعن رقم ٦١١ لسنة ٦٠ قضائية ـ نقض جلسة ١٩٨٤/١/٤ س ٣٥ ص ١٢٩ـ نقض جلسة ١٩٨٣/١/٦ س ٣٤ ص ١٤٠ ـ نقض جلسة ١٩٧٨/١/١٦ س ٢٩ ص ٢٠٣ ـ نقض جلسة ١٩٦٩/٥/٦ س ٢٠ ص ٧٢٤)وبان "مؤدى نصوص المواد ١٤،١٣،١٢،١١،٧،٦ من القانون رقم ٥٧ سنة ١٩٥٤ بشان نزع الملكية للمنفعة العامة أو التحسين المنطبق على واقعة الدعوى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المشرع في تنظيمه لطريقة الفصل في المعارضات التي تتعلق بتقدير التعويض المستحق للمالك الذي ورد اسمه بالكشوف المنصوص عليها في المادة السادسة من القانون المشار إليه خول لجنه الفصل في المعارضات المنصوص عليها في المادة الثالثة عشر من ذات القانون اختصاصا قضائيا وناط بها الفصل في الخلاف الذي يثور بين الجهة نازعة الملكية وذوى الشأن على التعويضات المقدرة لهم عن نزع الملكية،كما رسم إجراءات خاصة للطعن في القرارات التي تصدرها اللجنة في شان هذه التعويضات فعقد الاختصاص للمحكمة الابتدائية بنظر الطعون التي تقدم إليها عنها سواء من الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية أو من أصحاب الشان وحدد ولاية المحكمة ابتدائية في هذه الخصوص فجعلها مقصورة على النظر في هذه الطعون تأسيسا على أنها ليست هيئه مختصة بتقدير التعويض ابتداء وإنما هي تنظر في طعن قرار أصدرته لجنه الفصل في المعارضات المشار بما لا يتعدى النظر فيما إذا كان هذا القرار موافقا لأحكام ذلك القانون

أو بالمخالفة له مما مقتضاه أن ما لم يكن قد سبق عرضه على اللجنة وأصدرت فيه قرارا لا يجوز طرحه ابتداء أمام المحكمة، ورتب المشرع على ذلك اعتبارا الحكم الذي تصدره المحكمة الابتدائية في شأن تقدير التعويض حكما انتهائيا غير قابل للاستئناف طالما صدر في حدود هذا النطاق الذي رسمه القانون و مفاد المادتين الخامسة والسادسة من قانون نزع الملكية رقم ٥٧٧ سنه١٩٥٤ أن ملكية العقار تعتبر أمرا لازما لتوافر الصفة في الاعتراض أمام لجنة الفصل في المعارضات على تقدر التعويض وقرارها الذي يصدر في المنازعة في هذا الخصوص يتضمن فصلا صريحا أو ضمنيا في ثبوت الصفة لمالك العقار المنزوع ملكيته في الاعتراض على تقدير التعويض وأحقيته في اقتضائه وكان على محكمة الموضوع ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه الحكمة ـ تعرض لتصفية كل نزاع يقوم على أي عنصر من عناصر الدعوى يتوقف الحكم فيها على الفصل فيه و فصل اللجنة في النزاع حول تقدير التعويض فصلا في خصومه ومفاد قرارها بتأييد تقدير الجهة نازعة الملكية للتعويض المستحق للمطعون عليه عن نزع ملكية عقار التداعي أنها أقرت ضمنا صفته ـ كمالك ـ في اقتضاء التعويض المعترض على تقديره ولا تكون الحكمة الابتدائية قد فصلت في نزاع عرض عليها ابتداء ولم تقض فيه لجنة المعارضات وإذ التزم الحكم فإنه يكون قد وافق صحيح القانون (الطعن رقم ٦١١ لسنه ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٥/٢٩) وبأن انتهائية الحكم الذي يصدر من المحكمة الابتدائية فى الطعن المرفوع إليها فى قرار لجنة المعارضات فى التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة وفقا للمادة ١٤ من القانون رقم ٥٧٧ سنة ١٥٤ لا تلحق إلا الأحكام التى تصدرها المحكمة فى حدود النطاق الذي رسمه لها القانون المذكور فإذا تجاوزت هذا النطاق وفصلت فى طلبات مبتداه لم تطرح على اللجنة ولم تصدر هذه اللجنة قرار فيها فإن قضاءها فى هذه الطلبات لا يكون صادرا فى طعن يقدم إليها فى قرار اللجنة و بالتالي فلا يلحقه وصف الانتهائية المنصوص عليها في المادة ١٤ سالفة الذكر لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن المطعون عليهما لم يقيما الدعوى طعنا في قرار لجنة الفصل في المعارضات و ذلك وكان البين من الأوراق أن المطعون عليهما لم يقيما الدعوى طعنا في قرار لجنة الفصل في المعارضات إنما أقاماها مباشرة أمام المحكمة الابتدائية بطلب التعويض عن الاستيلاء على أرضها دون اتخاذ نزع الملكية المنصوص عليها في القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٤ فغن الحكم الصادر فيها لا يلحقه وصف الإنتهائية أنف الذكر ويكون قابلا للاستئناف وفقا للقواعد العامة في قانون المرافعات وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر يكون قد

خالف القانون وأخطأ في تطبيقه مما يستوجب نقضه(طعن رقم ١٥٦٧ لسنه ٥٢ق ١٩٨٦/١/٢٢) وبأنه" البين من مدونات الحكم الصادر فى دعوى الاستئناف رقم ٦٧ ق طنطا أنه استند فى قضائه بإلغاء الحكم المستأنف وإعادة القضية إلى محكمة أول درجة على ما قرره أن "الدعوى المستأنف حكمها تنصب المنازعة فيها على عدم مراعاة الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية للإجراءات المقررة بالقانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ والمتمثلة فى وجوب إخطار مالكة الأرض المنزوعة ملكيتها بكتاب موصى علية بعلم الوصول بعرض كشوف حصر الأراضي المنزوعة ملكيتها ومساحتها وموقعها.... وفقا لما تستلزمه المادة ٦ من القانون المذكور وهو ما يجوز معه للمستأنفة ـالطاعنة ـ رفع دعواها مباشرة إلى المحكمة دون أن يسبقها عرض النزاع على لجنة المعارضات لما يضحى معه الدفع بعدم قبول الدعوى.... منها مباشرة إلى الحكمة على غير أساس.مما يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف وإعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة للفصل فيها من جديد "وهذا الذى أورده الحكم لا يحمل ثمة قضاء ببطلان إجراءات نزع الملكية تستنفد به الحكمة ولايتها فى إعادة بحث موضوعه من جديد (الطعن رقم ٤٤٠ لسنه ٥٩ جلسة ١٩٩٣/٤/٤)وبالنسبة لتقدير التعويض الوارد بكشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن فيها العقارات و المنشات فللجهة طالبة نزع الملكية وذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف الحق فى الطعن ويرفع وفقا لإجراءات المنصوص عليها فى قانون المرافعات وتنعقد الخصومة فقط بين الجهة طالبة نزع الملكية وأصحاب الحقوق ويجب على المحكمة سرعة الفصل فى الطعن وتعتبر البيانات الخاصة بالعقارات والحقوق المدرجة فى الكشوف نهائية إذا لم تقدم عنها معارضات خلال المدة المنصوص عليها وأداء المبالغ المدرجة فى الكشوف تكون لأشخاص المقيدة أسمائهم كما أن أصحاب العقارات التى لم يقدم بشأنها معارضات يوقعوا على نماذج خاصة ينقل ملكيتها إلى المنفعة العامة أما الممتلكات التى يتعذر فيها ذلك فيصدر قرار من الوزير المختص بنزع ملكيتها ويودع القرار الوزاري فى مكتب الشهر العقارى المختص ولا يجوز للوصى صاحب التوقيع تسلم التعويض إلا بعد الحصول على إذن من جهة الاختصاص وإذا لم تودع النماذج أو القرار الوزارى خلال سنتين من تاريخ نشر القرار للمنفعة العامة فى الجريدة الرسمية سقط مفعول هذا القرار بالنسبة لتلك العقارات والطعن فى تقدير التعويض لا يمنع ذوى الشان من الحصول على المبالغ المقدرة بمعرفة اللجنة ولا يحول استئنافهم على الأحكام الصادرة من المحكمة

الابتدائية من حصولهم على التعويض المقضي لهم ابتدائيا وإذا تعذر السداد ظلت المبالغ مودعة بأمانات هذه الجهة مع إعلان ذوى الشان بكتابة خطاب موصى عليه بعلم الوصول وذلك لتبرئه ذمة الجهة طالبة نزع الملكية من قيمة التعويض (الديناصوري ص ٢٢٢ وما بعدها)

أحقية ملاك العقار الواحد فى تقديم اعتراض واحد:

أن النص فى المادة الثانية من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ ٠على أن" يكون تقرير المنفعة العامة بقرار من الوزير المختص مرفقا به (ا) مذكرة بيان المشروع "يدل على ان قرار نزع الملكية المنفعة العامة لا يصدر ضد شخص معين وإنما يقتصر على هذه المنفعة العقارات اللازمة للمشروع الذى نزعت الملكية من اجله، أما أسماء الملاك وأصحاب الحقوق فإنها طبقا للمادة السادسة من القانون ذاته تذكر فى الكشوف التى تعدها المصلحة القائمة بإجراءات نزع الملكية من واقع عمليات الحصر س وعلى ذلك فلا مانع فى القانون يمنع ملاك العقار الواحد من تقديم اعتراض واحد على تقدير ثمن هذا العقار طالما أرفق بالاعتراض إذن بريد ٢%من قيمة الزيادة محل الاعتراض.

وقد قضت محكمة النقض بان: "قرار نزع الملكية للمنفعة العامة لا يصدر ضد شخص معين اقتصاره على تقرير هذه المنفعة للعقارات اللازمة للمشروع الذي نزعت الملكية من اجله مؤداه لملاك العقار الواحد تقديم اعتراض واحد على تقدير ثمن هذا العقار شرطه ان يرفق بالاعتراض إذن بريد بنسبة الـ ٢% من قيمة الزيادة محل الاعتراض المادتان ٢، ٦ ق ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤" (الطعن رقم ٥٦٩٨ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠١/١١/٢٧)

إجــراءات نــزع الملكيــة :

تقرير المنفعة العامة يكون بقرار من رئيس الجمهورية مرفقا به مذكرة ببيان المشروع المطلوب تنفيذه ورسم بالتخطيط الإجمالي للمشروع والعقارات اللازمة له وينشر القرار للمنفعة العامة مع صورة من المذكرة المشار إليها فى الجريدة الرسمية ويلصق فى مقر العمدة أو الشرطة وفى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار ولمندوب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية يكون له الحق فى دخول الأراضي التى تقر لزومها لاعمال المنفعة العامة بمجرد النشر وذلك بالنسبة للمشروعات الطولية لإجراء العمليات الفنية والمساحية ووضع علامات التحديد أما بالنسبة للمبانى والمشروعات الموقعية فيخطر ذو الشأن بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول قبل دخول العقار وفى عملية حصر وتحديد

العقارات التى تقرر لزومها للمنفعة العامة بواسطة لجنه مكونة من مندوب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية ومن أحد رجال الإدارة المحلية فيسبق ذلك إعلان بالموعد الذى تحدد للقيام بها وتحرر اللجنة محضرا تبين فيه الممتلكات وأسماء الملاك ومحال إقامتهم والتحقق من هذه البيانات بمراجعتها على دفاتر المكلفات. (١٢٢٠ الديناصورى)

وقد قضت محكمة النقض بأن: "لما كان المقرر طبقا لأحكام القانون رقم ٥٧٧ سنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين أنه لا يجوز لصاحب الشأن الالتجاء مباشرة إلى القضاء بطلب التعويض المستحق عن نزع ملكية عقاره ما دام أن القرار المقرر للمنفعة العامة لم يسقط بمضى سنتين من تاريخ نشره دون اتخاذ إجراءات نزع الملكية التى تنتهى بإيداع النماذج أو القرار الوزارى بنزع الملكية فى مكتب الشهر العقارى فإذا خالف صاحب الشأن ذلك ولجأ إلى طريق رفع دعوى مبتدأه خلال هاتين السنتين فغن دعواه تكون غير مقبولة وإذ كان قرار وزير النقل رقم ٢١٦ لسنة ١٩٧٥ باعتبار مشروع ربط مدينة بور سعيد بالسكك الحديدية من المنافع العامة قد نشر فى الوقائع المصرية بتاريخ ١٩٧٥/١١/٢٥ - وهو الذى اعتبرت بموجبه أرض النزاع من أعمال المنفعة العامة - وكانت دعوى الطاعنين قد أودعت صحيفتها قلم الكتاب فى ١٩٧٧/١١/٦ قبل مضى سنتين من تاريخ نشر هذا القرار فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان يكون قد صادف صحيح القانون (طعن رقم ١٢١٦ لسنه ٥٣ ق ١٩٨٧/٣/١٥)وبأن "مفاد نصوص المواد ٦،١١،١٥ من قانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أن المشرع قد ناط بإدارة خاصة من إدارات الحكومة هي إدارة نزع الملكية بمصلحة المساحة القيام بكافة الإجراءات اللازمة لتحيد مساحة العقار وتعيين ملاكه وتقدير التعويض المستحق لاصحابه عن نزع ملكيته وأدائه إليهم مما يستلزم تبعا لذلك من الجهة التي طلبت نزع الملكية دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية بعد تقريره نهائيا إلى جهة حكومية أخرى لتتولى بدورها الوفاء به إلى مستحقيه ويستتبع بالضرورة توجيه المطالبة بهذا التعويض إلى تلك الجهة وليس إلى الجهة المستفيدة من نزع الملكية إلا أن ذلك كله محله أن يكون نزع ملكية العقار قد تم استنادا إلى القانون وان تكون الجهة التي قامت بنزع الملكية قد اتبعت من جانبها الإجراءات التي أوجب القانون انف الذكر اتباعها فيعتبر هذا القانون فى هذه الحالة مصدر التزامها بالتعويض عن نزع الملكية أما إذ لم تلتزم تلك الجهة القانون ولم تتبع ما أوجبه من إجراءات فإن استيلاءها على العقار جبرا عن صاحبة

يعتبر-وعلى ما سلف بيانه -بمثابة غصب يرتب مسئوليتها ويخول لصاحب العقار الذي وقع عليه الغصب مطالبتها بالتعويض شأن المضرور في مقاضاة المسئول عن العمل غير المشروع" (طعن ٢١٧٦ لسنه ٥٢ ق ١٩٨٩/٥/١١)وبأنه" ولئن كان مفاد نصوص ١، ٦، ١١، ١٥ من القانون رقم ٥٧٧ لسنه ١٩٥٤ بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة أن المشرع ناط بإدارة خاصة من إدارات الحكومة "إدارة نزع الملكية بالهيئة العامة للمساحة القيام بكافة الإجراءات اللازمة لتحديد مساحة العقار وتعيين ملاكه وتقدير التعويض المستحق لاصحابه عن نزع ملكيتها وسداده إليهم مقابل الحصول على توقيعاتهم على نماذج خاصة بنقل الملكية للمنفعة لعامة وإيداع النماذج مصلحة الشهر العقاري لكي يترتب على إيداعها جميع الآثار المترتبة على شهر عقد البيع الرضائى إلا أن ذلك مرهون بالتزام الجهة نازعة الملكية باتباع الإجراءات التي أوجب القانون اتباعها أما إذا لم تلتزم هذه الإجراءات فإنه لا يكون لصاحب الحق من سبيل سوى الالتجاء إلى القضاء مختصما الجهة التي استولت على العقار للمطالبة بالتعويض عن انتزاع ملكيته لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن مديرية الشئون الصحية بمحافظة الجيزة استولت على عقار النزاع أقامت عليه وحده صحية ريفية دون اتباع الإجراءات التي أوجبها القانون لنزع الملكية -على نحو ما تضمنه الرد على السبب السابق -إلى أن رفع المطعون علية الأول دعواه بالمطالبة بالتعويض مختصما الطاعن بصفته الرئيس الأعلى لجميع الأجهزة والمرافق الملحقة بالمحافظة التي تمثلها أمام القضاء فإنه لا يكون ثمة محل للدفع بانتفاء صفه الطاعن،وإذ جرى قضاء الحكم المطعون فيه على أن الطاعن هو صاحب الصفة في الاختصام والمسئول عن دفع التعويض المطالب به فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه "(طعن٤١٣ لسنه ١٩٨٩/٦/٢٥،طعن ٢٤٣٧ لسنه ٥٢ ق ١٩٨٦/٤/١٥) وبأن "القانون ٥٧٧ سنه ١٩٥٤ بشأن نزع الملكية العقارات للمنفعة العامة أوجب في المادتين الخامسة والسادسة منه على الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة أن تتخذ الإجراءات المنصوص عليها والتي تنتهي بتحرير كشوف تتضمن بيان العقار المطلوب نزع ملكيته واسم مالكه وأصحاب الحق فيه ومحال إقامتهم والتعويض المقدر لهذا العقار وعرض هذه الكشوف مع الخرائط في الأماكن المحددة النشر عنها وإخطار أصحاب الشأن بهذا وأجازت المادة السابعة منه لذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق الاعتراض أمام اللجنة المنصوص عليها في المادة الثالثة عشر على هذه البيانات بما في ذلك تقدير التعويض وذلك خلال ثلاثين يوما من

تاريخ انتهاء عرض الكشوف سالفة الذكر وأجازت المادة الرابعة عشر الطعن في قرارات هذه اللجنة أمام الحكمة الابتدائية على أن يكون حكمها نهائيا ومفاد هذه النصوص انه طالما أن الجهة نازعة الملكية قد اتبعت من جانبها إجراءات تقدير التعويض التي أوجب القانون عليها اتباعها في المواعيد المنصوص عليها فيه فلا يجوز لصاحب الشأن اللجوء مباشرة إلى القضاء باعتراضه على تقدير التعويض المستحق له عن نزع الملكية وإنما يتعين عليه أن يقدم اعتراضه إلى الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية لعرضه على اللجنة المختصة بالفصل فيه ولما كان البين من الأوراق أن الجهة القائمة على نزع الملكية قد اتبعت الإجراءات التي أوجبها القانون في المواعيد المحددة لها وان الطاعن تقدم لديها باعتراضه فعلا فإنه لا يجوز له اللجوء مباشرة إلى رفع دعواه بالاعتراض على الإجراءات نزع الملكية أو تقدير التعويض المستحق عنه حتى لو تراخت اللجنة المختصة عن الفصل في اعتراضه المقام أمامها بهذا الشأن لما كان ذلك وكان النص في المادة ١٤ من القانون ٥٧٧ لسنه ١٩٥٤ على إنتهائية الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية إنما يتعلق بالحكم الصادر فى الدعوى التى تقام أمامها طعنا فى قرار اللجنة المذكورة - وكان الطاعن قد أقام دعواه مباشرة أمام المحكمة الابتدائية باعتراضه على تقدير التعويض عن نزع الملكية فإن دعواه بذلك تكون غير مقبولة ويكون الحكم الصادر فيها جائزا استئنافه "(طعن رقم ١٩١٦ سنة ٥٢ق ١٩٨٦/٢/١٨) وبأن "استيلاء الحكومة على عقار جبرا عن صاحبه بدون اتباع الإجراءات التى يوجبها قانون نزع الملكية للمنفعة العامة يعتبر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة -بمثابة غصب يستوجب مسئوليتها عن التعويض ويكون شأن المالك عند مطالبته بالتعويض شأن المضرور من أى عمل غير مشروع له أن يطالب بتعويض الضرر سواء ما كان قائما وقت الغصب أو ما تفاقم من ضرر بعد ذلك إلى تاريخ الحكم" (الطعن رقم ١٩٧٤ لسنه ٥٠ ق ١٩٨٥/١/٣١)وبأنه" النص فى المادة ٢٩ مكرر من القانون رقم ٥٧٧ لسنه١٩٥٤ المعدل بالقانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٢ على ان طلا تسقط قرارات النفع العام المشار إليها فى المادة ١٠ من هذا القانون إذا كانت العقارات المطلوب نزع ملكيتها قد أدخلت فعلا فى مشروعات تم تنفيذها سواء قبل العمل بهذا التعديل أم بعده "يدل على أن المشرع أراد فرض الحماية القانونية الصادرة بتقرير المنفعة العامة التى لم تودع بشأنها النماذج والقرارات الخاصة بنقل الملكية - مكتب الشهر العقارى خلال السنتين التاليتين لتاريخ نشر القرار بالجريدة الرسمية إذا ما كانت العقارات قد أدخلت فعلا فى مشروعات

تم تنفيذها خلال المادة المشار إليها وكان مؤدى ذلك هو اتباع الإجراءات التى نص عليها قانون نزع الملكية بنظر المعارضات المقدمة من ذوى الشأن أمام اللجنة المختصة ونظر الطعن فى القرارات الصادرة منها أمام المحكمة الابتدائية لما كان ذلك وكان الطاعنون قد دفعوا أمام محكمة الموضوع بدخول العقارات محل النزاع فعلا فى مشروعات تم تنفيذها بما يحمى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة من السقوط وكان الحكم المطعون فيه قد التفت عن هذا الدفاع الجوهري الذى يتغير به - أن صح - وجه الرأي فى الدعوى بما يعيبه بالقصور ويستوجب نقضه" (طعن رقم ٢٢٠١ سنة ٥٢ ق ١٩٨٦/١٢/٧)وبأن "المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تخصيص الدولة العقار المملوك لأحد الأفراد للمنفعة العامة بالفعل دون اتباع لإجراءات التى رسمها القانون رقم ٥٧٧ لسنه ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة وذلك باستيلائها عليه ونقل حيازته إليها وإدخاله فى المال العام يتفق فى غايته مع نزع الملكية باتخاذ إجراءاته القانونية ومن ثم يستحق ذو الشأن جميع ما يرتبه ذلك القانون من حقوق بما فى ذلك الحق فى تعويض يعادل قيمة العقار وقت نزع الملكية أو وقت تخصيصها فعلا لهذا الغرض وكانت أرض النزاع لم تتخذ بشأنها إجراءات نزع الملكية على النحو الذى يقرره القانون سالف الذكر مما يؤدى لسقوط القرار الوزارى المقرر للمنفعة العامة بالنسبة لها على ما سبق بيانه فى الرد على السبب الأول وكان النموذج الخاص بأرض النزاع قد أودع مكتب الشهر العقارى فى ١٩٧٨/٢/٢١ وسجل برقم ٢٧٢٣ بتاريخ ١٩٧٨/٣/٤ بما يفيد انتقال حيازتها إليها منذ اتخاذ هذا الإجراء - وإن لم تكن قد نفذت مشروعها فيها بعد - فإن هذا التاريخ يكون هو المعول عليه فى تقرير التعويض المستحق للمطعون ضده حسب الحالة التى كانت عليها الأرض وقتها وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجرى فى قضائه على أن تقدير التعويض يكون وقت رفع الدعوى التى لم تودع صحيفتها إلا فى ١٩٧٩/١٠/١٨ فإنه يكون قد خالف القانون." (الطعن رقم ٢٢٧٦ لسنة ٥٤ ق ١٩٨٦/٤/٢٠)

تحدد قيمة التعويض عن نزع الملكية بتاريخ نزع الملكية وليس بتاريخ رفع الدعوى ، فقد قضت محكمة النقض بأن:

"عدم منازعة الطاعنين فى أن عقارهما المنزوعة ملكيته أدخل بالفعل فى مشروعات للنفع العام تم تنفيذها قبل مضى سنتن من تاريخ نشر القرار وخلال العمل بأحكام القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ أثره وجوب تطبيق هذه الأحكام لازمة تحديد قيمه التعويض عن نزع

الملكية بتاريخ نزعها وليس بتاريخ رفع الدعوى" (الطعن رقم ٦٠ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/٦/١٦ قرب الطعن رقم ٢٤٦٢ لسنه ٦١ ق - جلسة ١٩٩٢/٤/٢١ س ٤٣ ج١ ص ٦٣٧ - قرب الطعن رقم ٢٢١٢ لسنه ٥٩ ق – جلسة ١٩٩١/٢/١٤ س ٤٢ ج١ ص ٤٥٣ -قرب الطعن رقم ١٩٧٤ لسنة ٥٠ ق -جلسة ١٩٨٥/١/٣١ س ٢٦ ج١ ص ١٨٧).

جواز اكتساب ملكية الأموال العامة بوضع اليد بعد انتهاء تخصيصها للمنفعة العامة:

إعمالا للمادة٨٧ من القانون المدني أن وضع اليد على الأموال العامة مهما طالت مدته لا يكسب الملكية إلا أن النص فى المادة ٨٨ من ذات القانون على أن " تفقد الأموال العامة صفتها العامة بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة وينتهى التخصيص بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص أو بالفعل أو بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة يدل على أن الأموال العامة تفقد صفتها بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة وهذا الانتهاء كما يثبت بصدور قانون أو قرار من الجهة المختصة فإنه يتحقق بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة أى ينقطع بالفعل وعلى وجه مستمر استعمالها لهذا الغرض وتزول معالم تخصيصها للمنفعة العامة بصورة واضحة لا تحتمل اللبس ومتى تحقق انتهاء التخصيص على هذا النحو فإن العقار الذى انتهى تخصيصه للنفع العام يدخل فى عداد الملك الخاص للدولة وبالتالى يجوز للأفراد اكتساب ملكيته بوضع اليد المدة الطويلة المكسب للملكية قبل نفاذ القانون ١٤٧ لسنه ١٩٥٧ فى ١٩٥٧/٧/١٣ والذى أضاف لنص المادة ٩٧٠ من القانون المدنى حكما جديدا يقضى بعدم جواز تملك الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو كسب أى حق عينى عليها بالتقادم.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "الأموال العامة فقدها لصفتها بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة انتهاء التخصيص ثبوته بصدور قانون أو بقرار أو بانتهاء الغرض الذى خصصت من أجله للمنفعة العامة م ٨٨ مدنى انتهاء التخصيص على هذا النحو مؤداة دخول العقار فى عداد الملك الخاص للدولة جواز اكتساب ملكيته بوضع اليد المدة الطويلة المكسب للملكية قبل نفاذ القانون ١٤٧ لسنه ١٩٥٧ علة ذلك (الطعن رقم ٤١١٤ لسنه ٦٣ ق جلسة ٢٠٠١/٤/١)وبأنه" إثبات الخبير بتقريره أن الأرض المتنازع عليها خصصت للمنفعة العامة قبل سنة ١٩٤٣ "جرن روك أهالي" ثم انتهى هذا التخصيص وأقامت عليها سيدة منزل فى ذات السنة ووضعت يدها عليه ثم باعته لآخر قام بدوره ببيعه للطاعن بعقد عرفى حكم بصحته ونفاذه وحازه مدة تزيد عن خمس عشرة سنه سابقة على القانون ١٤٧ لسنة ١٩٥٧

عدم بيانه كيفيه انتهاء التخصيص وزواله عدم تثبت الحكم المطعون فيه من أن الأرض المشار إليها لم ينته تخصيصها للمنفعة العامة حتى أقيم عليها منزل الطاعن ورغم ذلك قضى مستندا على التقرير برفض دعوى الأخير بتثبيت ملكيته للمنزل خطأ وقصور ومخالفة للثابت بالأوراق" (الطعن رقم ٤١١٤ لسنه ٦٣ ق جلسة ٢٠٠١/٤/١)

التنفيذ المباشر على العقارات للمنفعة العامة:

للجهة طالبه نزع الملكية الحق فى الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التى ترى لزومها للمنفعة العامة وذلك بقرار من رئيس الجمهورية أو من يفوضه ينشر فى الجريدة الرسمية ويشمل بيانا إجماليا بالعقار واسم المالك مع الإشارة إلى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة وقرار الاستيلاء يبلغ به ذوى الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول مع إعطاء مهلة لا تقل عن أسبوعين لإخلاء العقار وبنشر قرار الاستيلاء تعتبر العقارات مخصصه للمنفعة العامة ولذوى الشأن الحق فى التعويض مقابل عدم الانتفاع بالعقار من تاريخ الاستيلاء الفعلي إلى حين دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية وتقدير التعويض يتم بمعرفة اللجنة التي سلف بيانها خلال شهر من تاريخ الاستيلاء وتقدم الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية بإعلان ذي الشأن بذلك وله خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلانه بقيمه التعويض حق الطعن على هذا التقدير ولا يجوز إزالة المبانى إلا بعد انتهاء الإجراءات أما فى حالة حدوث غرق او قطع جسر أى سائر الأحوال الطارئة بأمر الوزير المختص بالاستيلاء مؤقتا على العقارات اللازمة لإجراء أعمال الترميم أو الوقاية ويحصل بمجرد انتهاء مندوبي الجهة المختصة من اثبات طبيعة العقارات ومساحتها وتحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقارات بإنهاء الغرض المستولى عليه من أجله أو بثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي ويجب إعادة العقار لما كان علية مع التعويض عن كل ما تلف ووجب على الجهة المختصة أن تتخذ قبل مضى ثلاث سنوات بوقت كاف إجراءات نزع الملكية وتقدر قيمة العقار حسب الأوصاف التي كان عليها وقت الاستيلاء والأسعار السائدة وقت نزع الملكية. (الديناصورى والشواربى)

وقد قضت محكمة النقض بأن : لئن أناط المشرع بإرادة نزع الملكية بمصلحة المساحة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام نزع ملكية العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة بما فيها تقدير التعويض لذوى الشأن وأدائه إليهم بعد اقتضائه من الجهة المستفيدة مما يستتبع بالضرورة توجيه المطالبة بالتعويض قبلها إلا أن ذلك كله رهين باتباع الإجراءات

التي يتطلبها القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ فيعتبر القانون فى تلك الحالة مصدر التزامها بالتعويض عن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة أما إذا لم تلتزم الجهة المستفيدة أحكام ذلك القانون وإجراءاته فإن استيلاءها على العقار جبرا عن صاحبه يكون بمثابة غصب يرتب مسئوليتها ويخول لصاحب العقار الذى وقع عليه الغصب مطالبتها بالتعويض شأنه شأن المضرور فى مقاضاة المسئول عن العمل غير المشروع لما كان الثابت من الأوراق أن الهيئة الطاعنة لم تتخذ الإجراءات القانونية التى أوجبه القانون اتباعها في نزع ملكية ما تم استطراقه فى أعمال توسيعه وإنشاء طريق مدينة العامرية الجديدة من العقار المملوك لمورث المطعون ضدهم وفقا لما جاء فى الرد على الوجه الأول من الطعن الأول مما يعد معه استيلائها عليه غصبا يرتب مسئوليتها المباشرة عن تعويض المالك المذكور عن فقد هذا الجزء من ملكة دون الإدارة سالفة البيان وإذ التزم صحيح القانون (الطعنان رقما ٤٧٩٨،٤٨٥٠ لسنه ٦١جلسة١٩٩٣/٧/٢٨)"وبان "لما كانت أحكام قانون نزع الملكية تقضى بأن تقرير المنفعة العامة للعقارات المرد نزع ملكيتها يكون بقرار من رئيس الجمهورية ينشر بالجريدة الرسمية ويلصق فى الأماكن التى حددتها المادة الثالثة من القانون وبمجرد حصول النشر يكون لمندوبى المصلحة القائمة بإجراءات نزع الملكية حق دخول العقارات لإجراء عمليات المقاس ووضع البيانات الخاصة بها وتلقى اعتراضات أصحاب المصلحة بشأنها على أنه تيسيرا للإدارة فى القيام بتنفيذ المشروعات العامة وإلى أن تتم إجراءات نزع الملكية أجاز القانون فى المادة ١٦ منه للجهة طالبة نزع الملكية الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التى تقرر لزومها للمنفعة العامة ويكون ذلك بقرار يصدر من رئيس الجمهورية ينشر فى الجريدة الرسمية يتضمن بيانا إجماليا بالعقار واسم المالك الظاهر مع الإشارة إلى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة ويبلغ هذا القرار لأصحاب الشأن بكتاب موصى بعلم الوصول يعطون فيه مهلة لا تقل عن أسبوعين لإخلاء العقار ويكون لهم الحق فى التعويض عن عدم الانتفاع بالعقار من تاريخ الاستيلاء الفعلي إلى حين التعويض المستحق عن نزع الملكية"(الطعنان رقما ٤٧٩٨،٤٨٥٠ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٣/٧/٢٨) وبأن "إذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الهيئة الطاعنة قد استولت على جزء من العقار المملوك لمورث المطعون ضدهم فى عملية إنشاء وتوسعة الطريق إلى مدينة العامرية الجديدة دون اتباع الإجراءات التى نص عليها القانون بشأن نزع الملكية أو إجراءات الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر المبين بالمادة ١٦ من القانون ومن ثم يعتبر هذا

الاستيلاء بمثابة غصب مما يخول لمورث المطعون ضدهم حق اللجوء مباشرة إلى المحكمة لمطالبة الطاعن بصفته بالتعويض عنه دون إلزام عليه باتباع الإجراءات التى نص عليها قانون نزع الملكية بشأن تقدير التعويض والطعن فى التقدير أمام اللجنة المختصة ولا يغير من ذلك صدور قرار رئيس مجلس الوزراء بمقتضى التفويض الصادر له من رئيس الجمهورية باعتبار أعمال الطريق سالف البيان من أعمال المنفعة العامة أو صدور القرار رقم ٧١٦ لسنة ١٩٨٧ بنزع ملكية أرض النزاع للمنفعة العامة فى تاريخ لاحق على إقامة المورث الدعوى مثار النزاع للمطالبة بالتعويض والتى بها تحددت مراكز الخصوم القانونية والواقعية وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفعين بعدم الاختصاص الولائى بنظر الدعوى وبعدم قبولها لرفعها قبل الأوان على هذا الأساس فإنه قد التزم صحيح القانون ويضحى النعي عليه بهذا الوجه على غير أساس" (الطعنان رقما ٤٨٥٠،٤٧٩٨جلسة ١٩٩٣/٧/٢٨)

غاية المشرع من التنفيذ المباشر:

غاية المشرع عندما أجاز فى المادة الرابعة عشر من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ والذي أحال إلى العمل بأحكامه بالنسبة للمعارضات في تقدير التعويض عن العقارات التي نزعت ملكيتها للمنفعة العامة والتي لم يفصل فيها حتى تاريخ العمل به الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التي تقرر لزوم نزع ملكيتها للمنفعة العامة قبل صدور القرار بذلك من جهة الاختصاص التيسير على المصالح العامة للقيام بتنفيذ المشروعات العامة فتتحقق الثمرات المرجوة منها وإزالة العوائق والصعوبات التي كانت تعانيها تلك المصالح من عدم تشغيلها فى المواعيد المقررة لها فقد جعل لذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق الحق فى تعويض عادل مقابل عدم الانتفاع بها من تاريخ الاستيلاء الفعلي عليها إلى حين دفع التعويض المستحق تلتزم به الجهة طالبة نزع الملكية بعد تقديره بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السادسة منه بحسبان أنها الجهة المستفيدة ومن ثم تلتزم بهذا التعويض لهم دون الجهة التي تتولى اتخاذ إجراءات نزع الملكية (الهيئة المصرية العامة للمساحة) ومن ثم فقد جعل الخصومة فى شأن الطعن فى تقدير التعويض أمام المحكمة الابتدائية المختصة مقصورا عليها ولا يحول الطعن أو استئناف الحكم الصادر فيه دون حصولهم منها على التعويضات المقضى بها ابتدائيا ما لم تكن قد أداتها إليهم أو أودعتها بأمانات الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية إذ يعتبر ذلك مبرئا لذمتها من قيمة التعويض عن عدم

الانتفاع المنصوص عليه بالمادة الرابعة عشرة من القانون " (قرب الطعن رقم ٢٤٦٢ لسنة ٦١ ق _جلسة ١٩٩٢/٤/٢١ س ٤٣ ع ١ ص ٦٣٧)"
وقد قضت محكمة النقض بأن: "جواز الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التي تقرر لزوم نزع ملكيتها للمنفعة العامة قبل صدور القرار بذلك من جهة الاختصاص عله ذلك حق ذوى الشان فى تعويض مقابل عدم الانتفاع بها من تاريخ الاستيلاء الفعلى إلى حين دفع التعويض المستحق تلتزم به الجهة طالبة نزع الملكية دون الجهة التي تتولى اتخاذ إجراءات نزع الملكية استئناف الحكم الصادر بتقدير التعويض لا يحول دون حصولهم منها على التعويضات المقضى بها ابتدائيا ما لم تكن قد أدتها إليهم أو أودعتها بأمانات الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية م ١٤ ق ١٠ لسنة ١٩٩٠" (الطعن رقم ١٠٠٩١ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٦/٥/٨)
مراعاة الزيادة والنقصان فى تقدير التعويض:
إذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذى لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة فى غير مشروعات التنظيم داخل المدن وجب على اللجنة مراعاة هذه الزيادة أو هذا النقصان فى تقدير التعويض وهناك استثناء لا تحسب فيه الزيادة في تقدير التعويض فإذا كانت قيمة العقار الذي تقرر نزع ملكيته لأعمال التنظيم في المدن قد زادت نتيجة تنفيذ مشروع سابق ذي منفعة عامة وتم نزع الملكية خلال خمس سنوات من تاريخ بدء التنفيذ في المشروع السابق فلا تحسب هذه الزيادة فى تقدير التعويض ويلزم ملاك العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة في مشروعات التنظيم بالمدن دون أخذ جزء منها بدفع مقابل هذا التحسين بحيث لا يجاوز ذلك نصف التكاليف لتوسيع الشارع أو الميدان الذي ينتج عنه هذا التحسين وهذا المبدأ يسرى إذا كان نزع الملكية لمشروعات التنظيم مقصورا على جزء من العقار والسلطة القائمة على أعمال التنظيم رأت أن احتفاظ المالك بالجزء الباقى من العقار لا يتعارض مع الغاية من المشروع المراد تنفيذه و يصرف نصف قيمة العقارات المنزوع ملكيتها والتى دخلت ضمن مناطق التحسين ويوزع النصف الآخر بأمانات الجهة طالبة الملكية لوقت تقديم ذوى الشأن شهادة من الجهة المختصة تفيد سداد مقابل التحسين عن هذه العقارات وإذا كان الجزء الباقي من العقار يتعذر الانتفاع به فيتعين شراء العقار بأكمله وذلك بناء على طلب يقدمه ذو الشأن خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف وإلا سقط حقهم فى ذلك وإذا تم نزع ملكية

المباني أو عقود الإيجار بغرض الحصول على تعويض يزيد على المستحق فلا يدخل فى تقدير التعويض ودون المساس بحق ذى الشان فى إزالة هذه التحسينات على نفقته الخاصة بشرط عدم الأضرار بالمشروع المراد تنفيذه ودعاوى الفسخ ودعاوى الاستحقاق وسائر الدعاوى العينية لا توقف إجراءات نزع الملكية ولا تمنع نتائجها وينتقل حق الطالبين إلى التعويض وجميع المبالغ التي تستحق على ذوى الشأن طبقا لأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ الخاص بنزع الملكية يكون تحصيلها فى حالة التأخير بطريق الحجز الإدارى.

استيلاء الحكومة على عقار جبرا من صاحبه دون اتخاذ الإجراءات التي يوجبها قانون نزع الملكية يعتبر بمثابة غصب يستوجب مسئوليتها عن التعويض:

ويظل صاحب هذا العقار محتفظا بملكيته رغم هذا الاستيلاء ويكون له الحق فى رفع دعوى باسترداد ملكيته إذا تم نزعها منه إلى أن يصدر مرسوم بنزع ملكيته تراعى فيها الإجراءات التي يوجبها القانون وإذا استحال رد العقار له يرفع دعوى تعويض سواء بناء أو هدم وتعويض عما أصابه من ضرر نتيجة الإجراءات الباطلة التي سلبت حيازته للعقار وتسرى القواعد العامة فى التعويض عن العمل غير المشروع وعلى ذلك يتضح حق المضرور الذى تم نزع ملكيته بغير اتباع الإجراءات القانونية أن يطلب التعويض عن الضرر سواء كان قائما وقت الغصب أو ما ازداد بعد ذلك من ضرر إلى تاريخ الحكم ويقدر التعويض من تاريخ الاستيلاء الفعلي حتى تاريخ الحكم والمحاكم تقوم بندب خبير لتحقيق التعويض المناسب والخبراء يقدروه بالريع الذي كان من الممكن أن يغله العقار فى هذه الفترة ولكن المستشار الديناصورى والدكتور الشواربى يران أن هذا ليس كافيا لجبر الضرر بل يجب أن يضاف إليه جميع ما تحمله المدعى من مصروفات سواء ذلك الذى أنفقه حين تقدم بشكواه إلى الجهة نازعة الملكية أو ما تكبده من نفقات أمام المحاكم وأتعاب المحاماة تدخل فى هذه النفقات.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "استيلاء الحكومة على العقار جبرا عن صاحبه دون اتخاذ إجراءات نزع الملكية. أثره. اعتباره غصبا يستوجب مسئوليتها عن تعويضه ولا ينقل بذاته والملكية للجهة الغاصبة لصاحب العقار حق استرداده وطلب مقابل عدم الانتفاع به لحين صدور قرار بنزع ملكيته سواء كان العقار داخلا فى مشروعات الحكومة العامة أو مضافا إلى خطوط تنظيم الشوارع م ١٣ ق ١٠٦ لسنة ١٩٧٦. (الطعن رقم ٨٤٦٢ لسنة ٦٣ق جلسة ٢٠٠٢/٥/١٢)، وبأنه " تخصيص ملكية الأفراد من عقارات للمنفعة العامة الأصل

وجوب إدخاله أولا فى ملكية الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة جواز تخصيصه مباشرة دون اتخاذ إجراءات نزع الملكية التي نظمها القانون الخاص بذلك أثره تحقيق حكم نزع الملكية وترتيب سائر الحقوق المنصوص عليها فى القانون لذوى الشأن نزع الملكية جبرا دون اتخاذ الإجراءات بمثابة غصب أثرة وجوب تعويض المالك كمضرور من عمل غير مشروع له اقتضاء تعويض الضرر سواء كان قائما وقت الغصب أو تفاقم بعد ذلك حتى الحكم " (الطعن رقم ٧٢٠٥ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٥/٢/٨)، وبأن "إذا كان لا يجوز لذوى الشأن طبقا لاحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة معدلة بالقانون رقم ٢٥٢ لسنة ١٩٦٠ الالتجاء مباشرة إلى المحكمة لطلب التعويض المستحق عن نزع الملكية إلا أن هذا أن الحظر مشروط بأن تكون الحكومة قد اتبعت من جانبها الإجراءات التي أوجب القانون اتباعها أما إذا لم تلتزم الحكومة هذه الإجراءات فإن استيلاءها على العقار جبرا عن صاحبة يعتبر بمثابة غصب وليس من شأنه أن ينقل ملكية العقار للحكومة بل تظل هذه الملكية لصاحبه رغم هذا الاستيلاء ملكه من الغاصب عينا أو أن يطلب التعويض النقدي إذا تعذر التنفيذ العيني أو إذا اختار هو المطالبة بالتعويض شأن المضرور من أي عمل غير مشروع ولما كانت أحكام قانون نزع الملكية سالف الذكر تقضى بأن تقرير المنفعة العامة للعقارات المراد نزع ملكيتها يكون بقرار من رئيس الجمهورية ينشر فى الجريدة الرسمية ويلصق فى الأماكن التي حدتها المادة الثالثة من القانون وبمجرد حصول النشر يكون لمندوبى المصلحة القائمة بإجراءات نزع الملكية حق دخول العقارات لإجراء عمليات المقاس ووضع البيانات الخاصة بها وتلقى اعتراضات أصحاب المصلحة بشأنها على أنه تيسيرا للإدارة فى القيام بتنفيذ المشروعات العامة وغلى أن تتم إجراءات نزع الملكية أجاز القانون فى المادة ١٦ منه للجهة طالبة نزع الملكية الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة ويكون ذلك بقرار من رئيس الجمهورية ينشر فى الجريدة الرسمية بيانا إجماليا بالعقار واسم المالك الظاهر مع الإشارة إلى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة ويبلغ قرار الاستيلاء إلى أصحاب الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول يعطون فيه مهلة لا تقل عن أسبوعين لإخلاء العقار ويكون لهم حق فى التعويض عن عدم الانتفاع بالعقار من تاريخ الاستيلاء الفعلى إلى حين دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية لما كان ذلك وكان يبين من مدونات الحكم المطعون فيه أن مجلس مدينة المنيا الذى يمثله الطاعن قد استولى فى

سنة ١٩٧٧ على أرض النزاع لإقامة عمارات سكنية عليها دون اتباع الأحكام التي نص عليها القانون بشأن نزع الملكية أو إجراءات الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر المبينة بالمادة ١٦ منه -سالف البيان - فمن ثم يعتبر هذا الاستيلاء بمثابة غصب مما يخول للمطعون ضده حق اللجوء مباشرة الى المحكمة لمطالبة الطاعن بصفته بالتعويض عنه دون التزام عليه باتباع الاجراءات التي نص عليها قانون نزع الملكية بشأن تقدير التعويض والطعن فى التقرير أمام اللجنة المختصة ولا يغير من ذلك صدور قرار من رئيس الوزراء بمقتضى التعويض الصادر له من رئيس الجمهورية بالاستيلاء على أرض النزاع بطريق التنفيذ المباشر ونشره فى الجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٨٠/٨/٢١ بعد أن تحددت المراكز الواقعية للخصوم وقت رفع الدعوى فى سنة ١٩٧٨ كما لا يجدى الطاعن شيئا استناده فى الاستيلاء على أرض النزاع إلى حكم المادة ١٧ من قانون نزع الملكية وقوله بأنها لا تتطلب أيه إجراءات بشأن الاستيلاء المؤقت على العقارات لأن حكم هذه المادة ينظم طريقة تقدير التعويض المقابل لعدم الانتفاع بالعقارات المستولى عليها مؤقتا مما يخرج عن نطاق وموضوع الدعوى وهو طلب التعويض عن نزع الملكية لما كان ما تقدم فإن الحكم المطعون فيه بإطراحه دفع الطاعن بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق القانوني يكون قد التزم صواب القانون ويغدو النعي عليه على غير أساس" (طعن ٢١٧٦ لسنه ٥٢ ق ١٩٨٩/٥/١١)، وبأنه "المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن استيلاء الحكومة على العقار جبرا عن صاحبه دون اتخاذ الإجراءات التي يوجبها قانون نزع الملكية يعتبر بمثابة غصب يستوجب مسئوليتها عن التعويض وأنه ليس من شأنه أن ينقل بذاته ملكية العقار للغاصب ويستتبع هذا النظر أن الحكومة إذا استولت جبرا على عقار مملوك بغير اتباع إجراءات قانون نزع الملكية فإن صاحب هذا العقار يظل محتفظا بملكيته رغم هذا الاستيلاء وله الحق في استرداد هذه الملكية إلى أن يصدر مرسوم بنزع ملكية العقار المذكور أو يستحيل رده إليه أو إذا اختار هو المطالبة بالتعويض عنه،وفى الحالتين الأخيرتين يكون شأن المالك عند مطالبته بالتعويض شأن المضرور من أي عمل غير مشروع له أن يطالب بتعويض الضرر سواء في ذلك ما كان قائما وقت الغصب أو ما تفاقم من ضرر بعد ذلك إلى تاريخ الحكم لأن الضرر كلما كان متغيرا تعين على القاضي النظر فيه لا كما كان عندما وقع بل كما صار إليه عند الحكم وإن لمالك العقار الذي نزعت ملكيته للمنفعة العامة الحق في التعويض المستحق عن نزع الملكية" (طعن ١٦٨٥ لسنة ٥٤ ق ١٩٨٨/٥/٢٥) وبأن " استيلاء الحكومة على العقار جبرا

دون اتخاذ الإجراءات التي يوجبها قانون نزع الملكية يعتبر بمثابة غصب يستوجب مسئوليتها عن التعويض وليس من شأنه أن ينقل بذاته الملكية للجهة الغاصبة ويظل لمالكة حق استرداده وطلب مقابل عدم الانتفاع به إلى أن يصدر قرار بنزع ملكيته تراعى فيه إجراءات القانون، يستوى في ذلك أن يكون ما استولت عليه الحكومة داخلا في مشروعاتها العامة أو مضافا إلى خطوط تنظيم الشوارع وفقا لنص المادة ١٣ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦، إذ أوجب هذا القانون الأخير عدم الإخلال بحكم القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ الذى حدد الإجراءات القانونية لنزع ملكية العقارات الداخلة فى ملكية الأفراد" (الطعن ٤١٤ لسنه ٥٥ ق ١٩٨٨/٥/٢٩)، وبأن "استيلاء الحكومة على العقار جبرا عن صاحبة دون اتخاذ الإجراءات التي يوجبها قانون نزع الملكية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يعتبر بمثابة غصب يستوجب مسئوليتها عن التعويض وأنه ليس من شأنه أن ينقل بذاته ملكية العقار للغاصب، ويستتبع هذا النظر أن الحكومة إذا استولت جبرا على عقار مملوك للأفراد بغير اتباع إجراءات قانون نزع الملكية فإن صاحب هذا العقار يظل محتفظا بملكيته رغم هذا الاستيلاء له الحق فى استرداد هذه الملكية إلى أن يصدر مرسوم بنزع ملكية العقار المذكور أو يستحيل رده غليه أو إذا أختار هو المطالبة بالتعويض عنه وفى الحالتين يكون شأن المالك عند مطالبته بالتعويض شأن المضرور من أى عمل مشروع له أن يطالب بتعويض الضرر سواء فى ذلك ما كان قائما وقت الغصب أو ما تفاقم من ضرر بعد ذلك إلى تاريخ الحكم "(الطعن ٩٨٧ لسنة ٥٦ ق ١٩٨٨/١٢/٢٩)، وبأنه "الأموال التي تصبح من الأموال العامة بجرد تخصيصها للمنفعة العامة هى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة -الأموال المملوكة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة وذلك عملا بنص المادة ٨٧ من القانون المدنى، ومن ثم فإن الأموال المملوكة للأفراد لا تكتسب صفة الأموال العامة بمجرد تخصيصها بالفعل لمنفعة عامة إلا إذا انتقلت ملكيتها إلى الدولة بأحد أسباب كسب الملكية المنصوص عليها فى القانون، أما استيلاء الحكومة على العقار جبرا عن صاحبة دون اتخاذ الإجراءات القانونية التي يوجبها قانون نزع الملكية فيعد بمثابة غصب ليس من شأنه أن ينقل الملكية للغاصب، ومفاد ذلك أن صاحب هذا العقار يظل محتفظا بملكة رغم هذا الاستيلاء ويكون له الحق فى استرداده حتى تتخذ إجراءات نزع الملكية قانونا أو يستحيل رده إلا أن يختار هو المطالبة بالتعويض "(الطعن رقم ١٢٣٠ لسنة ٥٣ ق ١٩٨٧/٢/٢٤)، وبأنه "استيلاء الحكومة على العقار جبرا عن صاحبه دون اتخاذ

الإجراءات القانونية التي يوجبها قانون نزع الملكية فيعد بمثابة غصب ليس من شأنه أن ينقل الملكية للغاصب ويظل صاحب العقار محتفظا بملكه رغم الاستيلاء ويكون له الحق فى ريعه أو استرداده حتى تتخذ إجراءات نزع الملكية قانونا أو يستحيل رده إلا أن يختار هو المطالبة بالتعويض لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فى قضائه فان النعى عليه بما ورد فى هذا الوجه يكون على غير أساس "(الطعن ١٥٠٠ لسنة ٥٣ ق ١٩٨٧/٣/٢٤) وبأنه " إذ كان استيلاء الحكومة على العقار جبرا عن صاحبه دون اتخاذ الإجراءات التي يوجبها قانون نزع الملكية يعتبر بمثابة غصب يستوجب مسئوليتها عن التعويض وأنه ليس من شأنه أن ينقل بذاته ملكية العقار الغاصب ويستتبع هذا النظر أن يظل على ملكية صاحبه ويكون له الحق فى استرداد هذه الملكية إلى أن يصدر مرسوم بنزع ملكية العقار المذكور أو يستحيل رده إليه أو إذا اختار هو المطالبة بالتعويض عنه وفى الحالتين الأخيرتين يكون شأن المالك عند مطالبته بالتعويض شأن المضرور من أى عمل غير مشروع له أن يطالب بتعويض الضرر سواء فى ذلك ما كان قائما وقت الغصب أو ما تفاقم من ضرر بعد ذلك لا كما كان عندما وقع بل كما صار إليه عند الحكم،لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد راعى عند تقدير التعويض ما تفاقم من ضرر من تاريخ الاستيلاء حتى تاريخ صدوره فإنه يكون قد التزم صحيح القانون"(الطعنان رقما ٤٧٩٨ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٣/٧/٢٨)، وبأنه " تخصيص الدولة العقار المملوك لأحد الأفراد للمنفعة العامة دون اتباع الإجراءات المنصوص عليها القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع الملكية وذلك باستيلائها عليه ونقل حيازته إليها من مقتضاه إدخاله فى المال العام ومن ثم يستحق ذو الشأن جميع ما يرتبه القانون لهم من حقوق وأخصها التعويض ولازم ذلك أن تستطيل يد الدولة إليه وتنحسر عنه يد الأفراد أصحاب الشأن فى التعويض "(الطعن ٣٤١٠ لسنه ٥٨ ق ١٩٩٠/٢/٢٨ نقض ١٩٨٦/٤/٢٠ طعن ٢٢٧٦ لسنه ٥٤ ق،١٩٨٤/١٢/١٢ ط ٧ لسنه ٥٤ ق،١٩٧٦/١/١٤ س٢٧ع١ ص٢٢،١٩٨٣/١٢/٢١٧ س٣٤ ع٢ ص١٨٩٠) وبأنه "استيلاء الحكومة على العقار جبرا عن صاحبه دون اتخاذ الإجراءات التي يوجبها قانون نزع الملكية يعتبر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بمثابة غصب يستوجب مسئوليتها عن التعويض،وليس من شأنه أن ينقل بذاته ملكيته العقار للجهة نازعة الملكية،بل يظل صاحب هذا العقار يظل مرسوم بنزع ملكية العقار المذكور أو يستحيل رده غليه أو اختار هو المطالبة بالتعويض عنه، وفى الحالتين الأخيرتين يكون شأن

المالك عند مطالبته بالتعويض شأن المضرور من أى عمل غير مشروع له أن يطالب بتعويض الضرر سواء ما كان قائما وقت الغصب أو ما تفاقم من ضرر بعد ذلك إلى تاريخ الحكم،لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم الإبتدائى الذى اعتنق الحكم المطعون فيه أسبابه أن الطاعن استولى على أرض النزاع المملوكة للمطعون عليه الأول دون اتخاذ الإجراءات التي يوجبها قانون نزع الملكية ومن ثم يكون للأخير أن يطلب بتعويض الضرر سواء فى ذلك ما كان قائما وقت الاستيلاء أو ما تفاقم منه بعد ذلك إلى تاريخ الحكم "(الطعن ٤١٣ لسنه ٥٧ ق ١٩٨٩/٦/٢٥)

الاستيلاء المؤقت على العقارات طبقا للقانون رقم ١٠ لسنه ١٩٩٠:

النص فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠ لسنه ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة على أن تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقارات بانتهاء الغرض المستولى عليه من أجله أو بثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلى أيهما أقرب......وإذا دعت الضرورة إلى مد مدة الثلاث سنوات المذكورة وتعذر الاتفاق مع ذوى الشان على ذلك، وجب على الجهة المختصة أن تتخذ – قبل مضى هذه المدة بوقت كاف – إجراءات نزع الملكية - يدل على أن السلطة التي خولها القانون للوزير المختص فى الاستيلاء المؤقت على العقارات فى الأحوال الطارئة أو المستعجلة – المنصوص عليها فى المادة ١/١٥من هذا القانون – هى سلطة استثنائية مقيدة حالة الضرورة التي تبرر هذا الاستيلاء، مما حدا بالمشرع -على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون – إلى وضع حد أقصى للاستيلاء المؤقت هو انتهاء الغرض من الاستيلاء أو انتهاء مدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ الاستيلاء الفعلى على العقار أيهما أقرب، ومن ثم فإن جهة الإدارة لا يستطيع أن تتجاوز هذه المدة إلا بالاتفاق الودى مع صاحب الشأن أو باتخاذ إجراءات نزع الملكية، وإذا دعت الضرورة إلى مد مدة الاستيلاء المؤقت لأكثر من ثلاث سنوات وتعذر ذلك الاتفاق فإذا لم تتخذ تلك الإجراءات تجرد وضع يدها من السند المشروع وعد بمثابة غصب للعقار يستوجب تعويض المالك عن حرمانه من ملكه،ويحول دون جهة الإدارة والتعرض لواضعى اليد الذين ترتبت لهم حقوق على العقار تعرضا ماديا أو قانونيا، ويكون لهؤلاء الآخرين – فى سبيل حماية حقوقهم المشروعة - دفع هذا التعرض.

وقد قضت محكمة النقض بأن: سلطة الوزير المختص فى الاستيلاء المؤقت على العقارات فى الأحوال الطارئة أو المستعجلة المنصوص عليها فى المادة ١/١٥ق ١٠ لسنة ١٩٩٠.

ماهيتها.سلطة استثنائية مقيدة بقيام حالة الضرورة التي تبرر هذا الاستيلاء حده الأقصى انتهاء الغرض منه أو إنهاء مدة ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلى على العقار أيهما أقرب مؤداه عدم استطاعة جهة الإدارة تجاوز هذه المدة إلا بالاتفاق الودى مع صاحب الشأن أو باتخاذ إجراءات نزع الملكية م ١٦ من القانون عدم اتخاذ هذه الإجراءات. أثره. تجرد وضع يدها من السند المشروع واعتباره بمثابة غصب يستوجب التعويض ويحول دونها والتعرض المادى أو القانونى لواضعى اليد ممن ترتبت لهم حقوق على العقار للأخيرين دفع هذا التعرض "(الطعن رقم ١٤٠٠ لسنه ٧٠ ق -جلسة ٢٠٠١/٥/٢٩) وبأنه "صدور قرار من وزير التربية والتعليم بالاستيلاء المؤقت على العقار المشتمل على أرض النزاع وتجاوزه مدة الثلاث سنوات المحددة ق ١٠ لسنه ١٩٩٠ وعدم اتفاقه مع أصحاب العقار على إطالة هذه المدة وعدم اتخاذه إجراءات نزع ملكيته أثره صيرورة دعواه بطلب طرد الطاعن وبإزالة ما أقامه على الأرض من مبان قائمة على غير سند من القانون لا ينال من ذلك عدم شهر عقد شراء الأخير للأرض من ملاكها. علة ذلك. تحقق أثر هذا العقد فى نقل منفعة المبيع إليه وفى جواز دفعه التعرض له فى حيازته ولو لم يكن مشهرا مخالفة الحكم المطعون فيه هذه النظر على سند من أن العقار أصبح مخصصا للمنفعة العامة بصدور القرار المذكور وأن وضع يد الطاعن على جزء منه يفتقر إلى سند مشروع مخالفة للقانون وخطا فى تطبيقه "(الطعن رقم ١٤٠٠ لسنه ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٥/٢٩)

حلول الجهة المستفيدة محل إدارة نزع الملكية بهيئة المساحة فى دعوى التعويض عن نزع الملكية فى ظل القانون ١٠ لسنه ١٩٩٠:

استقر قضاء محكمة النقض فى ظل العمل بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة والتحسين على وجوب اختصام إدارة نزع الملكية بهيئة المساحة عند المطالبة بالتعويض عن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة ليس باعتبارها الجهة المستفيدة من نزع الملكية وبالتالى تكون مدينة بالتعويض وحدها أو بالتضامن مع الجهة المستفيدة وإنما باعتبارها الجهة التي ألزم القانون الجهة المستفيدة من نزع الملكية بسداد التعويض إليها لتتولى بدورها سداده إلى مستحقيه فهى بهذه المثابة تنوب عن الجهة المثابة تنوب عن الجهة المستفيدة نيابة قانونية أسبغها عليها قانون نزع الملكية سالف البيان ومن ثم تكون الجهة المستفيدة من نزع الملكية ماثلة فى دعوى التعويض فى شخص إدارة نزع الملكية التي تمثلها فإذا جاء القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ -

بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ونص فى مادته التاسعة على أن تنعقد الخصومة فى الطعن فى تقدير التعويض الذى أصبح من اختصاص المحكمة الابتدائية بين الجهة طالبة نزع الملكية وذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق والمعمول به اعتبارا من ١٩٩٠/٧/١ فقد دل على إدارة المشرع أن تقوم الخصومة مباشرة بين الجهة طالبة نزع الملكية وذوى الشأن دون تدخل إدارة نزع الملكية وأن يحل الأصيل فى الخصومة التي كان ماثلا فيها عن طريق النائب محل هذا الأخير.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "التزام الجهة المستفيدة من نزع الملكية بسداد التعويض إلى إدارة نزع الملكية بهيئة المساحة لتتولى سداده إلى مستحقيه.أثره. وجوب اختصام الأخيرة فى دعوى التعويض عن نزع الملكية باعتبارها نائبة قانونية عن الجهة المستفيدة اعتبار الجهة المستفيدة ما ثلة فى دعوى التعويض فى فى شخص إدارة نزع الملكية ق ٥٧٧ لسنه ١٩٥٤ استلزام القانون ١٠ لسنة ١٩٩٠ قيام الخصومة مباشرة بين الجهة المستفيدة وذوى الشأن دون تدخل إدارة نزع الملكية إدراك القانون الأخير الدعوى أمام محكمة أول درجة قبل صدور الحكم فيها إقامة تلك الدعوى على الجهة المستفيدة.أثره. استقامتها بحلول الجهة الأصلية فى النزاع محل الجهة التي كانت تنوب عنها قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذى صفة لعدم اختصام إدارة نزع الملكية خطأ. (الطعن رقم ٢١٩٨ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٠٠١/٣/٢٢)

المعارضة فى تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية اختصاص المحاكم الابتدائية بنظرها وجواز استئناف الأحكام الصادرة منها فى ظل القانون رقم ١٠ لسنة١٩٩٠، وقد قضت محكمة النقض بأن:

"إلغاء لجان الفصل فى المعارضات فى تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية بالقانون ١٠ لسنة ١٩٩٠ انعقاد الاختصاص بنظر تلك المعارضات للمحاكم الابتدائية الكائن بدائرتها العقار المنزوع ملكيته للمنفعة العامة وجواز استئناف الأحكام الصادرة منها م ١٣ ق ١٠ لسنة ١٩٩٠ وجوب إحالة الدعاوى التي لم تفصل فيها اللجان المشار إليها إلى المحكمة المختصة عملا بالمادة ٢٧ من ذات القانون عدم جواز التحدى بأحكام القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ الملغى." (الطعن رقم ٩١ لسنه ٦٤ ق جلسة ١٩٩٦/٥/٨)

تقدير التعويض من تاريخ الاستيلاء الفعلي إلى حين أدائه:

وإذ كان القانون رقم ٥٧٧ لسنه ١٩٥٤قد ألغى وحل محله القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠

بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة والمعمول به اعتبارا من ١٩٩٠/٧/١ وألغيت تبعا لذلك نصوص المواد التي كانت تنيط بهيئة المساحة للقيام بكافة الإجراءات اللازمة لتحديد مساحة العقار وتعيين ملاكه وأدائه إليهم بما كان يستتبع معه توجيه المطالبة بهذا التعويض إلى تلك الإدارة التي يمثلها رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للمساحة وليس إلى الجهة المستفيدة من نزع الملكية وبات لذوى الشان من الملاك وأصحاب الحقوق الحق فى تعويض عادل مقابل عدم الانتفاع بالعقارات التي تقرر لزوم نزع ملكيتها للمنفعة العامة من تاريخ الاستيلاء الفعلى عليها إلى حين دفع التعويض المستحق تلتزم به الجهة طالبة نزع الملكية بعد تقديره بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السادسة منه بحسبان أنها الجهة المستفيدة ومن ثم تلتزم بهذا التعويض لهم دون الجهة التي تتولى اتخاذ إجراءات نزع الملكية. (الهيئة المصرية العامة للمساحة).

وقد قضت محكمة النقض بأن: "إلغاء ق ٥٧٧ لسنه ٥٤ واستبداله بق ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة. أثره. إلغاء المواد الواردة بالقانون الأول التي كانت تنيط بهيئة المساحة القيام بإجراءات نزع الملكية وتجيز مطالبتها بالتعويض عنه.مؤداه. التزام الجهة طالبة نزع الملكية بأداء التعويض العادل لذوى الشأن من الملاك و أصحاب الحقوق مقابل عدم الانتفاع بالعقارات التي تقرر نزع ملكيتها للمنفعة العامة من تاريخ الاستيلاء الفعلي عليها لحين دفع التعويض المستحق.علة ذلك. (الطعن رقم ٨٤٦٢ لسنه ٦٣ ق جلسة ٢٠٠٢/٥/١٢)

إستيلاء القوات المسلحة فى زمن الحرب على عقار مملوك للافراد دون إتباع الإجراءات القانونية:

إستيلاء أفراد إحدى وحدات القوات المسلحة فى زمن الحرب وعلى غير مقتضى أحكام القانون الذى ينظم نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة - على عقار للأفراد إلا يعدو أن يكون عملا ماديا اقتضته مباشرة العمليات الحربية لا ينقل ملكية هذا العقار إلى المال العام كما لا يكسب القائمين به أو الجهة التابعين لها ثمة حق دائم عليه فيبقى محكوما بوقته حتى إذا وضعت الحرب أوزارها كان لصاحبه أن يسترده ما لم تدخله الدولة ضمن أعمال المنفعة العامة المحددة طبقا للقانون ودون أن يحاج صاحبه بدفع ذوى الشأن بتعلقه بأعمال السيادة، وذلك ان هذا الإستيلاء وأن بررته ضرورات وقتية استوجبتها

حالة حرب لا تسعف إجراءات نزع الملكية ما يقتضية سير عملياتها من سرعة ومفاجأة إلا أن آثاره لا تمتد إلى ما بعد انتهاء الحرب فتعود إلى مالك العقار كافة حقوقة عليها ومنها حق اللجوء إلى القضاء صاحب الولاية العامة فى نظر المنازعات المدنية و التجارية – فى طلب استرداده ممن افتقدت حيازته سندها القانونى عليه.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "استيلاء القوات المسلحة فى زمن الحرب عقار مملوك للأفراد دون إتباع الإجراءات القانونية. إعتباره عملا ماديا اقتضته العمليات الحربية.مؤداه. عدم اكتساب القائمين بذلك العمل او الجهة التابعين لها ثمة حق دائم عليه. أثره. لصاحب العقار الحق فى استرداده بعد وضع الحرب أوزارها ما لم تدخله الدولة ضمن أعمال سالمنفعة العامة دون محاجاته بتعلق النزاع بأعمال السيادة.علة ذلك" (الطعن رقم ٢٢٣٣ لسنه ٦٨ ق- جلسة ٢٠٠٣/١/٢٦)

مدى سلطة وزير التربية والتعليم فى الإستيلاء المؤقت على العقارات :

إذا كان قرار وزبر التربية والتعليم بالإستيلاء المؤقت على عقار استنادا إلى المادة الأولى من القانون رقم ٥٢١ لسنه ١٩٥٥ بتحويل وزير التعليم سلطة الإستيلاء على العقارات اللازمة للوزارة ومعاهد التعليم والتى صدر حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستوريتها فى القضية رقم ٥ لسنة ١٨ ق دستور بجلسة ١٩٩٧/٢/١ ونشر هذا الحكم بالعدد رقم (٧تابع) بتاريخ ١٩٩٧/٢/١٣ فإن القرار يكون منعدما لزوال الأساس القانوني الذي قام عليه وهو ما يترتب عليه انعدام أي أثر قانوني.

وقد قضت محكمة النقض بان: "قرار وزير التربية والتعليم بالإستيلاء على العقار موضوع النزاع استنادا إلى م ١ ق ٥٢١ لسنة ١٩٥٥ – التي تخوله سلطة الإستيلاء على العقارات اللازمة للوزارة ومعاهد التعليم قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستوريتها.أثره. انعدام القرار لزوال الأساس القانوني الذى قام عليه." (الطعن رقم ٦٤٧١ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠٢/٣/٢١)

طبيعة القرارات الصادرة من اللجان القضائية بشأن الإستيلاء على العقارات وأثر ذلك:

القرارات التي تصدرها اللجنة القضائية فى هذا النطاق، إنما تعد - بحسب طبيعتها – أحكاما قضائية تحوز الحجية بين أطرافها ، ويترتب عليها صحة العقود المعتد بها، وإلزامها لعاقديها،كما تسرى قبل جهة الإصلاح الزراعى وهذا ما دفعنا به أمام محكمة النقض فى

إحدى الطعون وأخذت بهذا الرأى فقضت بأن "القرارات الصادرة من اللجنة القضائية بشأن الإستيلاء على العقارات تعتبربحسب طبيعتها أحكاما قضائية تحوز الحجية بين أطرافها.أثره.صحة العقود المعتد بها وإلزامها لعاقديها وسريانها قبل جهة الإصلاح الزراعى"
(الطعن رقم ٢٧١٦ لسنة ٧١ ق جلسة٢٠٠٢/١٢/١١)

أثر القضاء بعدم دستورية تقدير التعويض استيلاء الحكومة على الاراضى على أساس الضريبة العقارية:

الدستورية لما كانت المحكمة العليا قد قضت بتاريخ ١٩٩٨/٦/٦ فى القضية رقم ٢٨ لسنه ٦ق دستورية بعدم دستورية ما نصت عليه المادة الخامسة من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الإصلاح الزراعى، ومن أن يكون لمن استولت الحكومة على أرضه، وفقا لأحكام هذا القانون الحق فى تعويض يعادل عشره أمثال القيمة الإيجارية لهذه الأرض، وأن تقدر القيمة الإيجارية بسبعة أمثال الضريبة الأصلية المربوطة بها الأرض وبسقوط المادة السادسة من هذا المرسوم بقانون فى مجال تطبيقها فى شأن التعويض المقدر على أساس الضريبة العقارية،وبعدم دستورية ما نصت عليه المادة الرابعة من القرار بقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ بتعديل بعض أحكام قانون الإصلاح الزراعى من أن يكون لمن استولت الحكومة على أرضه تنفيذا لأحكام هذا القانون الحق فى تعويض يقدر وفقا للأحكام الواردة فى هذا الشان بالمرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٩٢ المشار إليه، وبمراعاته الضريبة السارية فى ٩ سبتمبر سنه ١٩٥٢، وبسقوط المادة الخامسة من هذا القرار بقانون فى مجال تطبيقها فى شأن التعويض المقدر على أساسه الضريبة العقارية.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما نصت عليه كل من المادة الخامسة من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنه ١٩٥٢ بشان الإصلاح الزراعى من أن يكون لمن أستولت الحكومة على أرضه، وفقا لأحكام هذا القانون الحق فى تعويض يعادل عشرة امثال القيمة الإيجارية لهذه الأرض وأن تقدر الإيجارية بسبعة أمثال الضريبة الأصلية المربوطة ومراعاة الضريبة السارية فى ١٩٥٢/٩/٩ وبسقوط المادة ٦ من المرسوم والمادة ٥ من القرار بقانون فى شأن التعويض المقدر على أساس الضريبة العقارية السارية فى١٩٥٢/٩/٩ وبسقوط المادة ٦ من المرسوم والمادة ٥ من القرار بقانون فى شأن التعويض المقدر على أساس الضريبة العقارية إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بالإلزام بإصدارسندات رسمية تأسيسا على المواد آنفة البيان.أثره.انهيار أساسه. وجوب نقضه"(الطعن رقم ٨٢٥٣ لسنة ٦٣ ق- جلسة ٢٠٠٢/١٢/٢٤)

لا صلة لقرارات إعتماد خطوط التنظيم بقوانين نزع الملكية:

القرارات التي تصدر بإعتماد خطوط التنظيم بالتطبيق لأحكام قوانين تنظيم المبانى وإن كانت تضع قيودا على الملكية الخاصة، إذ يخطر على أصحاب الشأن من وقت صدورها إجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن ذلك الخطوط مقابل منحهم تعويضا عادلا عما قد يصيبهم من ضرر من جراء هذا الحظر - إلا أنها قرارات منبته الصلة بقوانين نزع الملكية، ومن ثم فإن التحدى بنص المادة الثانية عشرة من القانون رقم ١٠ لسنه ١٩٩٠ بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة - المقابلة للمادة العاشرة من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ - فيما جرى به من أن "إذا لم تودع النماذج أو القرار الوزاري - بنزع الملكية - طبقا للإجراءات المنصوص عليها فى المادة السابقة خلال سنتين من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة في الجريدة الرسمية، عد القرار كأن لم يكن بالنسبة للعقارات التي لم تودع النماذج أو القرار الخاص بها محله أن تكون جهة الإدارة قد نزعت ملكية العقار، وذلك لأن صدور قرار بإعتماد خط التنظيم لا يترتب عليه بمجرده خروج الأجزاء الداخلة سفيه عن ملك صاحبها، وإنما يظل مالكا لها إلى أن تنزع ملكيتها بطريق مباشر - بإتخاذ إجراءات نزع الملكية - أو بطريق غير مباشر للإستيلاء الفعلى عليها دون اتخاذ هذه الإجراءات.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "قرارات اعتماد خطوط التنظيم فرضها قيودا على الملكية الخاصة.علة ذلك.لا صلة لهذه القرارات بقوانين نزع الملكية.مؤداه.التحدى بنص م ١٢ ق ١٠ لسنة١٩٩٠ بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة المقابلة للمادة ١٠ ق ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ من وجوب إيداع النماذج أو القرار بنزع الملكية خلال مدة معينة وإلا عد كأن لم يكن محله.نزع جهة الإدارة ملكية العقار.علة ذلك.قرار اعتماد خط التنظيم لا يترتب عليه بمجرده خروج الأجزاء الداخلة فيه عن ملك صاحبها استمراره مالكا لها إلى أن ننزع ملكيتها بإتخاذ إجراءات نزع الملكية أو بالإستيلاء الفعلى.(الطعن رقم ٤٨٨٩ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠٠/١١/٢١)، وبأنهه" التعرض المستند إلى أمر إدارى اقتضته مصلحة عامة.عدم صلاحيته أساسا لرفع دعوى حيازة بمنع هذا التعرض.علة ذلك.م ١٧ ق ٤٦ لسنه ١٩٧٢ بشأن السلطة القضائية.دفع هذا التعرض.سبيله.الإلتجاء للقضاء الإدارى لوقف تنفيذ الأمر أو إلغائه.صدور قرار بإعتماد خطوط تنظيم بمقتضى م ١٣ ق ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن تنظيم المبانى مستكملا فى ظاهرة مقومات القرار الإدارى غير المشوب بعيب ينحدر به إلى درجة العدم ورفض الوحدة المحلية الترخيص للمطعون ضدهم بالبناء والتعلية لعقار النزاع

لوقوعه داخل تلك الخطوط.إقامتهم الدعوى بطلب عدم الإعتداد بهذا القرار لانعدامة طبقا للمادة ١٠ من ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ وبعدم التعرض لهم فالعقار انعقاد الإختصاص بنظرها لمحاكم مجلس الدولة بهيئة قضاء إدارى" (الطعن رقم ٤٨٨٩ لسنه ٦٣ ق-جلسة ٢٠٠٠/١١/٢١)

مصدر التزام الجهة نازعة الملكية بتعويض الملاك هو القانون وليس العمل غير المشروع ، فقد قضت محكمة النقض بأن:

" النص فى المادة ٣٤ من دستور سنة ١٩٧١ على أن الملكية الخاصة مصونة فلا تنزع إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وفقا للقانون وفى المادة ٨٠٥ من القانون المدنى على أنه " لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا فى الأحوال التي يقررها القانون وبالطريقة التي رسمها ويكون ذلك مقابل تعويض عادل "وفى المادة الأولى من القانون رقم ٥٧٧ سنه ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة والتعويض عنه وفقا لأحكام القانون، مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن مصدر التزام الجهة نازعة الملكية بتعويض الملاك هو القانون وليس العمل غير المشروع سواء التزمت تلك الجهة الإجراءات التي رسمها قانون نزع الملكية أو التفتت عنها إذ أن نزع الملكية دون اتخاذ الإجراءات القانونية يؤدى إلى الاستيلاء على ملك صاحب الشأن ونقل حيازته للدولة التي تخصصه للمنفعة العامة فيتفق فى غايته مع نزع الملكية بإتخاذ الإجراءات القانونية ومن ثم فيستحق ذوو الشأن جميع ما يرتبه قانون نزع الملكية من حقوق بما فى ذلك الحق فى تعويض عادل عن الثمن يتقاضونه من إدارة نزع الملكية بالهيئة العامة للمساحة التي ناط بها المشرع القيامبكافة الإجراءات اللازمة لتحديد مساحة العقار وتعيين ملاكة وتقدير التعويض المستحق لأصحاب عن نزع ملكيته وسداده اليهم وإذ كان القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه فقد ألزم الجهة المستفيدة من نزع الملكية بسداد التعويض إلى جهة حكومية أخرى لتتولى بدورها سداده إلى مستحقيه فإنه يكون فى نفس الوقت قد دل على أن المنزوع ملكيته لا حق له فى مطالبة الجهة المستفيدة من نزع الملكية بشيء من التعويض وإنما يتقاضاة بنص القانون من إدارة نزع الملكية التابعة للهيئة العامة للمساحة والتى يمثلها رئيس مجلس إدارتها اعمالا لنص المادة العاشرة من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٤٣٣ لسنة ١٩٧١ بإنشاء الهيئة المصرية العامة للمساحة "(الطعنان رقما ١١٤٠، ١١٤٧ لسنة ٥٣ ق ١٩٨٨/١/١٤)

الحالة التي يجوز فيها للمتضرر رفع دعوى مبتداه أمام المحكمة المختصة، فقد قضت محكمة النقض بأن:
"لئن كان لذوى الشأن طبقا لأحكام القانون رقم ٢٥٢لسنة ٦٠ الالتجاء مباشرة إلى المحكمة لطلب التعويض المستحق عن نزع الملكية إلا أن ذلك مشروط بأن تكون الحكومة قد اتبعت من جانبها الإجراءات التي أوجب القانون اتباعها، أما إذا لم تلتزم هذه الإجراءات فإن استيلاءها على العقار جبرا عن صاحبه يعتبر بمثابة غصب وليس من شأنه أن ينقل ملكية العقار إليها بل تظل هذه الملكية لصاحبة رغم الإستيلاء فيحق له الالتجاء مباشرة إلى المحكمة ورفع دعوى الاستحقاق لاسترداد ملكه من الغاصب عينا أو أن يطلب التعويض النقدى غذا تعذر التنفيذ العينى أو إذا اختار هو المطالبة بالتعويض شأن المضرور من أى عمل غير مشروع . (الطعنان رقما ٤٧٩٨ لسنه ٦١ ق جلسة ١٩٩٣/٧/٢٨)، وبأنه "مناط جواز الإلتجاء إلى المحاكم مباشرة بطلب التعويض عن نزع الملكية أو الإستيلاء المؤقت أن يتم نزع الملكية أو الإستيلاء غصبا دون إتباع الإجراءات المنصوص عليها فى القانون ٥٧٧ سنه ١٩٥٤ فإن اتبعتها جهة الإدارة وجب على المضرور اتباع الإجراءات ذاتها لاقضاء حقه فى التعويض وامتنع عليه الإلتجاء إلى المحاكم مباشرة بطلب هذا التعويض.
لما كان ذلك، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه لدى رفع الدعوى لم يكن قد تم الإستيلاء الفعلى على قطعة الأرض محل النعى وأنها كانت وقتئذ فى وضع المطعون ضده،فغن قيامه بالإلتجاء إلى المحكمة مباشرة بطلب التعويض عن نزع ملكيتها للغصب يكون غير مقبول،ولا يغير من ذلك ان جهة الإدارة كانت قد أصدرت فى عام ١٩٧٦ قرارا بالاستيلاء المؤقت على تلك الأرض وقضى بالغاء ذلك القرار وأن قرار رئيس الوزراء الرقيم ١٠٣٧ لسنه ١٩٧٩ بالاستيلاء المؤقت عليها بطريق التنفيذ المباشر صدر وبدئ فى اتخاذ إجراءات تنفيذه أثناء نظر استئناف الطاعنين طالما ان جهة الإدارة لم تضع يدها فعلا على تلك الارض قبل رفع الدعوى، ولما كان المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى بالتعويض على سند من ان "مناط التعويض ليس وضع اليد وإنما هو نزع الملكية " فإنه يكون قد خالف القانون "(الطعن رقم ٥٦٤ لسنة ٥٦ ق ١٩٨٨/١/٢٦)، وبأنه "إذ كان لا يجوز لذوى الشأن طبقا لأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنه ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الالتجاء مباشرة إلى المحكمة بطلب التعويض المستحق عن نزع الملكية إلا ان هذا الحظر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- مشروط بأن تكون الجهة نازعة الملكية قد

اتبعت ممن جانبها الاجراءات التأوجب عليها القانون اتباعها لتقدير التعويض فإذا لم تلتزم هذه الاجراءات فى المواعيد التي حددها القانون كان استيلاؤها على العقار بغير حق - يجيز لصاحب الشأن ان يلجأ مباشرة غلى المحكمة بطلب التعويض المستحق له لما كان ذلك وكان القانون رقم ٥٧٧ لسنه ١٩٥٤ يستلزم أن يكون تقرير المنفعة العامة بقرار من الوزير المختص ينشر فى الجريدة الرسمية، وبمجرد حصول النشر يكون لمندوب الجهة القائمة بنزع الملكية دخول العقارات الفنية والمساحية ووضع علامات التحديد والحصول على البيانات اللازمة بشأن العقار على أن يكون دخول العقارات بعد إخطار ذوى الشأن، ثم الجهة نازعة الملكية بعد ذلك بإجراء حصر العقارات وعرض البيانات وتقدير التعويض المستحق لأصحاب الشأن، فإذا وافقوا عليه وقعوا على نماذج خاصة تنتقل بمقتضاها الملكية أما إذا عارضوا أو تعذر الحصول على توقيعاتهم فيصدر بنزع الملكية قرار من الوزير المختص وتودع النماذج أو القرار الوزارى فى مكتب الشهر العقارى وإذا لم يتم الايداع خلال سنتين من نشر القرار المقرر للمنعة العامة فى الجريدة الرسمية سقط مفعول هذا القرار ومؤدى ذلك أن قرار الوزير المختص بتقرير المنفعة العامة لا يترتب عليه آثاره القانونية إلا من تاريخ نشرة فى الجريدة الرسمية "(الطعن رقم ٤١٣ لسنة ٥٧ ق ١٩٨٩/٦/٥)، وبأنه "إذ كان لا يجوز لذوى الشأن طبقا لاحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنه ٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الالتجاء مباشرة غلى المحكمة بطلب التعويض المستحق عن نزع الملكية إلا أن هذا الحظر - وعلى ما جرى به قضاء المحكمة - مشروط بان تكون الجهة نازعة الملكية قد اتبعت من جانبها الاجراءات فى المواعيد التي حددها القانون كان لصاحب الحق ان يلجأ إلى المحكمة المختصة للمطالبة بالتعويض المستحق لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ان الجهة نازعة الملكية قد اتخذت من جانبها الاجراءات التي أوجب القانون اتباعها فى مواجهة الملاك الظاهلرين للأرض المنزوع ملكيتها ولم يلتزم الطاعنون بقواعد الاعتراض على ذلك الاجراءات أمام لجنة الطعن سواء تلك المتعلقة بحق لهم على العين المنزوع ملكيتها أو على القرارات الخاصة بتقدير التعويض فى خلال المدة التي حددها القانون ومن ثم لا يجوز لهم الالتجاء مباشرة إلى المحكمة الابتدائية بطلب تقدير التعويض وإذ التزم الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق القانوني فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ويضحى النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون والقصور فى التسبيب على

غير أساس "(الطعن رقم ٣٠ لسنة ٥٤ ق ١٩٨٩/٣/٨)، وبأنه "مفاد أحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنه ١٩٥٤ أنه لا يجوز لذوى الشأن الالتجاء مباشرة إلى المحكمة لطلب التعويض سواء المستحق عن نزع الملكية أو المقابل لعدم الانتفاع بالعقار فى المدة من تاريخ الاستيلاء حتى دفع التعويض - إلا أن هذا الحظر مشروط بأن تكون الجهة نازعة الملكية قد اتبعت من جانبها الاجراءات التي أوجب عليها القانون لتقدير التعويض فإذا لم تلتزم هذه الاجراءات التي أوجب عليها القانون اتباعها دون أن يصل إلى ذوى الشأن أي أخطار يفيد أنها سلكت فعلا الطريق الذى ألزمها باتباعه لتقدير التعويض فإنه يكون لصاحب الشأن في هذه الحالة أن يلجأ إلى الحكمة المختصة مطالبا بالتعويض المستحق "(الطعن رقم ١٩٢٦ لسنه ٥٢ ق ١٩٨٧/١٢/٦)

حالة رجوع الحكومة على الأفراد بالتعويض، فقد قضت محكمة النقض بأن:
"ليس فى الدستور أو قانون نزع الملكية للمنفعة العامة ما يمنع المواطنين أو غيرهم من مشاركة الحكومة فى تنفيذ المشروعات التي تعود عليهم أو على الناس بالنفع سواء بتقديم الأموال أو الأراضي المملوكة لهم التي يحتاجها تنفيذ المشروع أو بالتعهد بالحصول على مرافقة ملاك هذه الأراضي بالتنازل عنها للجهة صاحبة المشروع دون مقابل أو الالتزام بما قد تدفعه الحكومة إليهم تعويضا لهم عن الاستيلاء عليها أو نزع ملكيتها منهم لهذا الغرض مادام ذلك التصرف قد صدر منهم طواعية واختيار دون قهر أو إكراه وهم أهل له قانونا لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعن وآخرين طلبوا من المحكمة تنفيذ مشروع رى يفيد أطيانهم مقابل تنازلهم عما يتطلبه تنفيذ هذا المشروع أو تعديله من الاستيلاء أو نزع ملكية أطيان مملوكة لهم أيا كانت مساحتها والتزامهم ضامنين بالحصول على موافقة جميع ملاك الأراضى التي يستلزم تنفيذ المشروع الاستيلاء على جزء منها على التنازل عنها إلى الحكومة وفى حالة رفضهم ذلك أو مطالبتهم بقيمة ما نزعت الحكومة ملكيته منها فإنهم يلتزمون بكافة تلك التعويضات وأن للحكومة حق الرجوع عليهم بها وكان الطاعن لم ينع على هذا الإقرار بما ينال من صحته فإنه لا يكون مخالفا للدستور أو القانون (طعن رقم ٢١٨ لسنه ٥١ ق ١٩٨٥/٥/٢٩)

وتختص المحاكم العادية بنظر نزع الملكية إذا كانت المنازعة المطروحة لا تتعلق بتأويل القرار الإدارى أو إلغائه أو وقف تنفيذه، فقد قضت محكمة النقض بأن:

"إذ كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ومن الأوراق أن قرار رئيس الوزراء رقم ٢٤٣٠ لسنه ١٩٦٧ هو قرار بالاستيلاء المؤقت على عقار النزاع، وإذ كانت المادة السابعة من القانون رقم ١٢١ لسنه ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والتى تم الاستيلاء المذكور فى ظل أحكامها وهى المقابلة للمادة ٢/٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومن بعده المادة ٢/٦ من القانون رقم٤٩ سنه ١٩٧٧ قد نصت على أن "الأماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها "فإن ذلك إنما يدل على أن قرار الاستيلاء الصادر من شخص معنوى عام يخوله القانون هذا الحق لأغراض تتعلق بالمصلحة العامة يقوم مقام عقد الإيجار وهو وان كان يتم بأمر إدارى من الجهة فيكون النظر فى صحته وطلب إلغائه لمخالفة القانون هو من اختصاص القضاء الإداري شأن كل أمر إداري آخر إلا أنه بعد صدوره صحيحا ووضع اليد على العقار يكون أمر الاستيلاء المذكور قد استنفد إغراضه وأصبحت العلاقة بعد ذلك بين الجهة المسئولة ومالك العقار المستولى عليه علاقة تأجيرية تخضع لتشريعات هذه العلاقة بما يؤدى إلى أن النظر فى المنازعات المتعلقة بها يكون من اختصاص المحاكم المختصة طبقا لهذه التشريعات لما كان ذلك وكانت المنازعة المطروحة لا تتعلق بتأويل القرار الإدارى المذكور أو إلغائه أو وقف تنفيذه فإن نظرها ينعقد الاختصاص به إلى الحاكم العادية لما كان ما تقدم،وكانت المادة ١٨ قد جرى نصها على أن "تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة بحيث لا تجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلى ويجب إعادته فى نهايتها بالحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء وإذا دعت الضرورة إلى مد مدة الثلاث سنوات المذكورة وتعذر الاتفاق مع ذوى الشأن على ذلك أو أصبح للاستعمال الذى كان مخصصا له وجب على المصلحة المختصة أن تتخذ قبل مضى الثلاث سنوات بوقت كاف إجراءات نزع ملكيته....إلخ " فإن مؤداها أن انقضاء مدة الثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلى يخول لصاحب فى العقار مطالبة جهة الإدارة بإعادة العقار إليه فى نهاية المدة المحددة فى الاستيلاء بالحالة التي كان عليها وقت حصوله ما لم تتخذ - قبل مضى هذه المدة بوقت كاف - إجراءات نزع الملكية بسبب تعذر الاتفاق مع ذوى الشأن على

مدها أو بسبب أن العقار أصبح غير صالح للاستعمال المخصص له بما يؤدى إلى القول أن عدم اتخاذه هذه الإجراءات يبقى العقار على ملك صاحبه وأن كان يعتبر مؤجرا فى خصوص تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن على نحو المشار إليه طيلة فترة الاستيلاء وبما لا يمنع من التصرف فيه وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر جميعه وخلص إلى انعقاد الاختصاص بنظر المنازعة للمحاكم العادية وانتهى بعد عدم ثبوت اتخاذ إجراءات نزع ملكية العقار إلى تأييد الحكم الابتدائي القاضى بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر فى شأنه فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون ويكون النعى عليه على غير أساس "(طعن رقم ٩٦٠ لسنه ٥٣ ق ١٩٨٦/١٢/١١)

يجب للمطالبة بالتعويض عن نزع الملكية أن يكون العقد سند ملكية العقار المنزوع ملكيته مسجلا وأن يكون المطالب بالتعويض ذو صفة ومصلحة فى طلب التعويض، فقد قضت محكمة النقض بأن:

"المشترى بعقد غير مسجل لا يمتلك العقار ولا يستحق لذلك تعويضا عن نزع ملكيته لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن المطعون ضدهم ومورثهم من قبلهم لم يسجلوا عقود البيع أو الأحكام الصادرة بصحتها ونفاذها فلا يعتبر أى منهم مالكا لارض التحسين فلا يستحقون تعويضا كما أنهم ليسوا بخلف خاص للمالك الأصلي - فهم دائنون له فقط بحق شخصى -حتى تنتقل إليهم حقوق ذلك المالك وإذ خالف الحكم المطعون فيه ما سلف بقضائه للمطعون ضدهم بالتعويض يكون معيبا بما يستوجب نقضه. (طعن رقم ٢١٢٩ لسنة ٥٣ق ١٩٨٧/٢/٨ نقض ١٩٨٤/٢/٢ س٣٥ ص ٣٧٧) وبأنه "نزع الملكية للمنفعة العامة.القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ يرتب تعويضا للمالك وغيرة من ذوى الحقوق على العقار المشترى بعقد غير مسجل لا يعد مالكا للعقار وليس له صفه فى اقتضاء هذا التعويض "(الطعن رقم ٨٨٢ لسنه ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/١/٤)

والملاحظ أن: المشرع قد أبقى هذا المبدأ فى القانون رقم ١٠ لسنه ١٩٩٠ ومن ثم يجب أن يكون العقد مسجل للمطالبة بالتعويض)

تخضع الأحكام من حيث جواز الطعن فيها للقانون السارى وقت صدورها، فقد قضت محكمة النقض بأن :

"ما كانت الأحكام تخضع من حيث جواز الطعن فيها للقانون السارى وقت صدورها وكان القانون ١٠ لسنه ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة والمعمول به اعتبارا من ١٩٩٠/٧/٣ قد ألغى القانون ٥٧٧ لسنه١٩٥٤ ونص فى المادة التاسعة على أن "الكل

من الجهة طالبة نزع الملكية وذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها فى المادة ٧ من هذا القانون الحق فى الطعن على تقدير التعويض الوارد بكشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقارات وتنعقد الخصومة فى هذا الطعن وفقا للإجراءات المنصوص عليها فى قانون المرافعات وتنعقد الخصومة فى هذا الطعن بين الجهة طالبة نزع الملكية وذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق فقط، وينظر هذا الطعن على وجه السرعة "كما نص فى المادة ١٣ على أنه "لا يحول الطعن فى تقدير التعويض على النحو الوارد بالمادة ٩ من هذه القانون دون حصول ذوى الشأن من الجهة طالبة نزع الملكية على المبالغ المقدرة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٦ من هذا القانون كما لا يحول استئنافهم الأحكام الصادرة فى هذه الطعون من المحكمة الابتدائية دون حصولهم من تلك الجهة على التعويضات المقضى بها ابتدائيا...."فقد دل على أن الطعون على تقدير التعويضات المقررة عن نزع الملكية ترفع وفقا للإجراءات المعتادة المنصوص عليها فى قانون المرافعات إلى المحكمة الابتدائية المختصة التي جعل لها – دون غيرها ولاية الفصل فى تلك الطعون وأن الأحكام الصادرة فى هذه الطعون من الحكمة الابتدائية المختصة التي التى جعل لها - دون غيرها ولاية الفصل فى تلك الطعون وأن الأحكام الصادرة فى هذه الطعون من المحكمة الابتدائية تخضع للقواعد العامة المقررة فى قانون المرافعات من حيث جواز الطعن فيها لما كان ذلك وكان الحكم المستأنف قد صدر بتاريخ ١٩٩٠/١٠/٢٨- بعد العمل بالقانون رقم ١٠ لسنه ١٩٩٠ – فإنه يخضع من حيث جواز الطعن فيه للقواعد العامة المقررة فى قانون المرافعات – إعمالا لحكم المادة الأولى منه – باعتبارها القانون الساري وقت صدوره ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف تأسيسا على أن الحكم المستأنف نهائي غير قابل للطعن فيه بالاستئناف فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه"(الطعن رقم ٢٤٦٢ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/٤/٢١)

فقد قضت محكمة النقض بأن: "لئن كان النص في المادة ٢٣ من قانون المرافعات على أنه لا تقبل الطلبات الجديدة فى الاستئناف وتحكم المحكمة من تلقاء نفسها بعدم قبولها ومع ذلك يجوز أن يضاف إلى الطلب الأصلي الأجور والفوائد والمرتبات وسائر الملحقات التي تستحق بعد تقديم الطلبات الختامية أمام محكمة الدرجة الأولى وما يزيد من التعويض بعد تقديم هذه الطلبات ويجوز للمحكمة أن تحكم بالتعويضات إذا كان الاستئناف قد

قصد به الكيد،يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة على أن المشرع اعتبر الدفع بعدم قبول طلبات جديدة أمام محكمة الاستئناف متعلقا بالنظام العام وأوجب على تلك المحكمة إذا ما تبينت أن المعروض عليها هو طلب جديد أن تحكم من تلقاء نفسها بعدم قبوله إلا أن يكون هذا الطلب فى حدود الاستثناء الوارد فى الفقرتين الثانية والرابعة من المادة سالفة البيان ويعتبر الطلب جديدا ولو لم يتغير عن موضوع الطلب المبدى أمام محكمة أول درجة ومتى كان يجاوزه فى مقداره إلا أنه استثنى من ذلك التعويضات التي أجازتها الفقرة الثانية من ا لمادة سالفة الذكر وهى التعويضات التي طرأ عليها ما يبرر زيادتها عما حددت به الطلبات الختامية أمام محكمة الدرجة الأولى وذلك نتيجة تفاقم الأضرار المبررة للمطالبة بها "(الطعنان رقما ٤٧٩٨،٤٨٥٠ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٣/٧/٢٨)

وما لا يعد غصبا، فقد قضت محكمة النقض بأن:

"لئن نصت المادة الرابعة والثلاثون من الدستور الدائم على أن الملكية الخاصة مصونة فلا تنزع إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وفقا للقانون وفى المادة ٨٠٥ من القانون المدنى على أنه لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا فى الأحوال التي يقررها القانون وبالطريقة التي رسمها وكان البين من أحكام القانونين المبينين بسبب النعى أن الحظر الوارد بهما قصد به تحقيق مصلحة عامة بالنسبة لاجزاء العقارات الواقعة على جانبى الطرق مما يتسم معه هذا الحظر بالمشروعية ولا يشكل غصبا لتلك الأراضى. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه باستحقاق المطعون ضدهم تعويضا عن هذا القدر على سند من أنه قد نزعت ملكيته بغير الطريق القانونى باعتباره مندرجا فى كامل المساحة المغتصبة فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون يوجب نقضه نقضا جزئيا لهذا السبب." (الطعنان رقم ٤٧٩٨،٤٨٥٠ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٣/٧/٢٨)

مسئولية وحدات الإدارة المحلية فى كل محافظة عن تعويض الضرر الذى ينتج عن خطئها، فقد قضت محكمة النقض بأن:

"اختصاص وحدات الإدارة المحلية بإنشاء وصيانة الطرق الإقليمية الواقعة فى دائرة اختصاص كل محافظة وجعلها صالحة للمرور فيها مادة ١٨ من اللائحة التنفيذية لقانون نظام الحكم المحلى رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ مؤداه "مسئوليتها عن تعويض الضرر الذى ينتج عن خطئها وإهمالها فى صيانة هذه الطرق مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضائه

بإلزام الهيئة العامة للطرق والكبارى بالتعويض مخالفة للقانون وخطأ فى تطبيقه. (نقض ١٩٩٥/٢/١٩ طعن رقم ٣٣٦٠ لسنة ٦٠ قضائية)

انتهاء تخصيص الأرض المقام عليها مشروع بناء السد العالى للمنفعة العامة لا يخرج هذه الأرض عن ملك الهيئة العامة للسد العالى وخزان أسوان:

النص فى المادة الثانية من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٤٣٦ لسنة ١٩٧١ بإنشاء الهيئة العامة للسد العالى وخزان أسوان على أن تختص الهيئة بأعمال التشغيل والموازنات والصيانة للسد العالى وخزان أسوان بما فى ذلك الأعمال التكميلية وأى أعمال أخرى يحتاجها المشروع يدل على انتقال الاختصاص بكل ما يتعلق بأعمال تشغيل وصيانة السد العالى والأعمال التكميلية اللازمة له من الهيئة العامة لبناء السد العالى المخصصة لها الأرض موضوع النزاع إلى الهيئة العامة للسد العالى بحيث تصبح صاحبة الصفة فى كل ما يتعلق بها.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "الاختصاص بأعمال تشغيل وصيانة السد العالى والأعمال التكميلية اللازمة له انتقاله من الهيئة العامة لبناء السد العالى إلى الهيئة العامة للسد العالى وخزان أسوان.مؤداه. توافر الصفة للأخيرة فى كل ما يتعلق بالأرض المخصصة للأولى المادة ٢ من قرار رئيس الجمهورية ٢٤٣٦ لسنه ١٩٧١. (الطعن رقم ٨٤٠ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/٥/٥)

وقضت أيضا محكمة النقض بأن: "انتهاء تخصيص أرض النزاع للمنفعة العامة بانتهاء شروع بناء السد العالى.أثره.صيرورتها من الأموال الخاصة المملوكة للهيئة العامة للسد العالى وخزان أسوان "(الطعن رقم ٨٤٠ لسنه ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/٥/٥)

أثر ثبوت أن أرض النزاع من بين الأراضى الصحراوية التي لا يجوز تملكها أو وضع اليد عليها:

ينبغي لمن يستهدف حماية وضع يده بدعوى منع التعرض أن تتوافر لدية نية التملك باعتبارها ركنا أساسيا فى هذه الدعوى يميزها عن استرداد الحيازة ولازم ذلك أن يكون العقار خاص، أو من الأموال الخاصة المملوكة للدولة، أو الأشخاص الاعتبارية العامة،أو للوحدات الاقتصادية التابعة للمؤسسات العامة أو الهيئات العامة وشركات القطاع العام غير التابعة لأيهما، أو للأوقاف الخيرية التي منع المشرع تملكها أو كسب أى حق عينى

عليها بالتقادم عملا بالمادة ٩٧٠ من القانون المدنى المعدلة بالقوانين أرقام ١٤٧ لسنه ١٩٥٧،٣٩ لسنة ١٩٥٩، ٥٥ لسنة ١٩٧٠ ما لم يثبت أن طالب الحماية كسب الحق العينى قبل نفاذها كذلك فإن النص فى المادة الثانية من القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ بشأن الأراضى الصحراوية المستبدلة بالمادتين الثانية والثامنة من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة على تخويل رئيس الجمهورية سلطة تحديد المناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية من الأراضى الصحراوية التي لا يجوز تملكها،ووضع القواعد الخاصة بهذه المناطق، وفى المادة العاشرة من القانون رقم ١٤٣ لسنه ١٩٨١ على حظر وضع اليد أو التعدى على تلك الأراضى وعلى أن يكون لوزير الدفاع سلطة إزالته بالطريق الإدارى بالنسبة للأراضى التي تشغلها القوات المسلحة كمناطق عسكرية لازمة وجوب تحقق المحكمة من طبيعة الأرض التي رفعت بشأنها دعوى منع التعرض أو استرداد الحيازة فإذا ثبت لها أنها من الأموال العامة أو من الأموال الخاصة السالف ذكرها أو من الأراضى الصحراوية التي لا يجوز تملكها أو وضع اليد عليها ـ قضت بعدم قبول الدعوى، وإذا ثبت لها أنها لا تندرج فى أى منها فصلت فى الدعوى تاركة للخصوم المنازعة فى الملك فيما بعد .

وقد قضت محكمة النقض بأن: "رفع دعوى منع التعرض.شرطه.توافر نية التملك لدى رافعها.لازمة.وجوب أن يكون العقار المرفوعة بشأنه مما يجوز تملكه بالتقادم.مؤداه عدم جواز رفعها بشأن الأموال العامة أو الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة أو المؤسسات العامة أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام أو الأوقاف الخيرية التي لا يجوز كسب أى وقف عينى عليها أو الأراضى الصحراوية التي تشغلها القوات المسلحة كمناطق عسكرية.أثره.التزام المحكمة بالتحقق من طبيعة الأراضى التي رفعت بشأنها الدعوى.ثبوت أنها من الأموال العامة أو الخاصة أو الأراضى الصحراوية السالف ذكرها وجوب القضاء بعدم قبول الدعوى." (الطعن رقم ٧٥ لسنه ٧١ جلسة ٢٠٠٣/٦/٢٤)

يجوز لذى الشأن المطالبة بالعقار مهما طالت مدة حيازته إذا كانت حيازة واضع اليد ترجع لحيازة المستعمر بل ويجوز لهم أيضا المطالبة بالتعويض وقد قضت محكمة النقض بأن:

"انتهاء الخبير في تقديره الذى أخذ به الحكم المطعون فيه إلى أن أرض النزاع داخلة فى حدود الأراضى المشار إليها فى م ٢ بق ١٢٥ لسنه ١٩٦٣ تمسك الطاعنين بأن هيئة قناة

السويس المطعون ضدها ليست مالكة لتلك الأراضى على غير أسا س تمسك وزارة الدفاع بأن القوات المسلحة تملكت الأرض بالتقادم المكسب الطويل تأسيا على أنها كانت فى حيازة القوات البريطانية عام ١٩٣٦ ثم آلت للقوات المسلحة المصرية بعد اتفاقية الجلاء عام ١٩٥٤ وقبل العمل بق ١٤٧ لسنه ١٩٥٧ دفاع ظاهر الفساد.علة ذلك. احتلال المستعمر للأرض تعد على سيادة الدولة احتفاظه بهذه الصفة حتى زواله عدم اكتساب الملكية به مهما طالت مدته.مسايرة الحكم المطعون فيه هذا النظر تطبيق صحيح للقانون "(الطعنان رقما ٩٠٦،٩٠٩ لسنه ٦٣ ق جلسة ٢٠٠١/٥/٢٢)

الأحكام غير الجائز الطعن فيها استقلالا:

ومن أمثلة هذه الأحكام فى الواقع العملى إذا كان الثابت مثلاً أن طلبات الشركة المطعون ضدها ـ أمام محكمة الاستئناف ـ هى الحكم بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من تثبيت ملكيتها لأرض النزاع واحتياطيا بأحقيتها فى التعويض المناسب لقيمة الأرض وقت صدور قرار نزع الملكية وانتهت المحكمة فى أسبابها إلى تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من تثبيت ملكيتها للأرض موضوع النزاع وقضت بندب خبير لبيان قيمتها وقت نزع ملكيتها ومن ثم فإن هذا الحكم ـ أيا كان وجه الرأى فى تصدى المحكمة لطلب الحكم بالتعويض - لا يكون منهيا للخصومة برمتها كما أنه ليس قابلا للتنفيذ ولا يدخل ضمن الحالات التي بينتها المادة ٢١٢ من قانون المرافعات بيان حصر وأباحت منها الطعن على استقلال على الأحكام الصادرة قبل الحكم الختامى المهنى للخصومة ومن ثم فإن الطعن عليه يضحى غير جائز.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "قضاء الحكم المطعون فيه بإحالة الدعوى للخبير لبيان قيمتها وقت نزع ملكية أرض النزاع وتصمن أسبابه تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من تثبت ملكيتها للشركة المطعون ضدها عدم جواز الطعن فيه استقلالا. علة ذلك." (الطعن رقم ٥٩٨٥ لسنه ٦٤ق،٧٥٨٠،٧٧٩١ لسنه ٦٦ ق جلسة ١٩٩٩/١١/٢٤)

والتعويض عن نزع الملكية لا يسقط إلا بمضي خمس عشر سنة، فقد قضت محكمة النقض بأن:

الملكية لا تسقط بمجرد الغصب بقاؤها بديل عن طلب المال المغصوب لازمة عدم سقوطه إلا بمضى خمس عشر سنة من تاريخ استحقاقه مادة ٣٧٤ مدنى.تكييف محكمة الموضوع للدعوى.وجوب بناؤه على الوقائع والطلبات المطروحة عليها إقامة المنزوع ملكيته دعوى

تعويض تدارك فيها ما لحق واقعة نزاع الملكية من تغيير سقوط قرار المنفعة العامة.تكيفها بأنها دعوى مستقلة عن الطعن فى قرار لجنة المعارضات.صحيح. (الطعنان رقما ٢٤٤٥،٢٦٥٠ لسنه ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٢٧) وبأنه "الحق فى التعويض العادل لاستيلاء الحكومة على العين دون اتخاذ الإجراءات القانونية لا تتقادم إلا بمضي المدة الطويلة (الطعنان رقما ١٤٣٦، ١٤٤٨ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٨٩/٦/١١)

ثانيا: قانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ولائحته التنفيذية

قانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠
بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة

(نشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٢ تابع في ١٩٩٠/٥/٣١)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

الباب الأول

في تقرير المنفعة العامة

مادة (١): يجرى نزاع ملكية العقارات اللازمة للمنفعة العامة والتعويض عنه وفقا لأحكام هذا القانون.

مادة (٢): يعد من أعمال المنفعة العامة في تطبيق أحكام هذا القانون:

أولا: إنشاء الطرق والشوارع والميادين أو توسيعها أو تعديليها، أو تمديدها أو إنشاء أحياء جديدة.

ثانيا: مشروعات المياه والصرف الصحي.

ثالثا: مشروعات الرى والصرف.

رابعا: مشروعات الطاقة.

خامسا: إنشاء الكباري والمجازات السطحية (المزلقانات) والممرات السفلية أو تعديلها.

سادسا: مشروعات النقل والمواصلات.

سابعا: أغراض التخطيط العمراني وتحسين المرافق العامة.

ثامنا: ما يعد من أعمال المنفعة العامة في أى قانون آخر.

ويجوز بقرار من مجلس الوزراء إضافة أعمال أخرى ذات منفعة عامة الى الأعمال المذكورة.

كما يجوز أن يشمل نزع الملكية فضلا عن العقارات اللازمة للمشروع الأصلي أية عقارات أخرى ترى الجهة القائمة على أعمال التنظيم أنها لازمة لتحقيق الغرض من المشروع أو لأن بقاءها بحالتها من حيث الشمل أو المساحة لا يتفق مع التحسين المطلوب.

ويكون تقرير المنفعة العامة بقرار من رئيس الجمهورية، مرفقا به:

مذكرة ببيان المشروع المطلوب تنفيذه.

رسم بالتخطيط الإجمالي للمشروع وللعقارات اللازمة له.

مادة (٣): ينشر القرار المقرر للمنفعة العامة مع صورة من المذكرة المشار إليها في المادة ٢ من هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويلصق في المحل المعد للإعلانات بالمقار الرئيسية لوحدات الإدارة المحلية، وفي مقر العمدة أو الشرطة، وفي المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار.

مادة (٤): يكون لمندوب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية، بمجرد النشر المنصوص عليه في المادة السابقة الحق في دخول الأراضي التي تقرر لزومها لأعمال المنفعة العامة بحسب التخطيط الإجمالي للمشروع، وذلك بالنسبة للمشروعات الطويلة، لإجراء العمليات الفنية والمساحية ووضع علامات التحديد والحصول على البيانات اللازمة بشأن العقار.

وبالنسبة للمباني والمشروعات الموقعية، فيخطر ذوو الشأن بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول قبل دخول العقار.

الباب الثاني
في حصر الممتلكات وعرض البيانات الخاصة بها
وتقدير التعويض

مادة (٥): يكون حصر وتحديد العقارات والمنشآت التي تقرر لزومها للمنفعة العامة بواسطة لجنة مؤلفة من مندوب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية ومن أحد رجال الإدارة المحلية ومن الصرف.

ويسبق عملية الحصر المذكورة إعلان بالموعد الذي يعين للقيام بها، يلصق في المحل المعد للإعلانات بالمقار الرئيسية لوحدات الإدارة المحلية وفي مقر العدة، كما يحظر ذوو الشأن بالموعد المذكور بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، وعلى جميع الملاك وأصحاب الحقوق الحضور أمام اللجنة المذكورة في موقع المشروع للإرشاد عن ممتلكاتهم وحقوقهم.

وتحر اللجنة محضرا تبين فيه هذه الممتلكات وأسماء الملاك وأصحاب الحقوق ومحال إقامتهم من واقع الإرشاد في موقعها ويكون التحقق من صحة البيانات المذكورة بمرجعتها على دفاتر المكلفات والمراجع الأخرى.

ويوقع أعضاء اللجنة المذكورة وجميع الحاضرين على كشوف الحصر إقرارا منهم بصحة البيانات الواردة بها، وإذا امتنع أحد ذوي الشان عن التوقيع أثبت ذلك في المحضر مع بيان أسباب امتناعه.

مادة (٦): يتم تقدير التعويض بواسطة لجنة تشكل بكل محافظة بقرار من وزير الأشغال العامة والموارد المائية، من مندوب عن هيئة المساحة رئيسا، وعضوية مندوب عن كل من مديرية الزراعة ومديرية الإسكان والمرافق ومديرية الضرائب العقارية بالمحافظة بحيث لا تقل درجة أى منهم عن الدرجة الأولى ويتم تغيير أعضاء هذه اللجنة كل سنتين.

ويقدر التعويض طبقا للأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية، وتودع الجهة طالبة نزع الملكية مبلغ التعويض المقدر خلال مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ صدور القرار، خزانة الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية.

ويجوز بموافقة الملاك اقتضاء التعويض كله أو بعضه عينا.

مادة (٧): تعد الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية بعد إيداع مبلغ التعويض المنصوص عليه في المادة السابقة كشوفا من واقع عملية الحصر والتحديد المنصوص عليها في المادة (٥) من هذا القانون تبين فيها العقارات والمنشآت التي تم حصرها ومساحتها موقعها وأسماء ملاكها وأصحاب الحقوق فيها ومحال إقامتهم والتعويضات التي قدرتها اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة، وتعرض هذه الكشوف مرفقا بها خرائط تبين موقع هذه الممتلكات في المقر الرئيسي لهذه الجهة وفي مقر مديرية المساحة أو الإدارة التابعة لها بعاصمة المحافظة الواقع في دائرتها العقار، وفي متر العمدة وفي مقر الوحدة المحلية لمدة شهر، ويخطر الملاك وذوو الشأن والجهة طالبة نزع الملكية بهذا الغرض بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

ويسبق هذا العرض بمدة أسبوع إعلان في الوقائع المصرية - ملحق الجريدة الرسمية - وفي جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار، يشمل بيان المشروع والمواعيد المحددة لعرض الكشوف والخرائط في الأماكن المذكورة.

ويخطر الملاك وأصحاب الحقوق بوجوب الإخلاء في مدة أقصاها خمسة أشهر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

الباب الثالث

في الفصل في المعارضات والطعون

مادة (٨): لذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال ثلاثين يوما من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة السابقة حق الاعتراض على البيانات الواردة بهذه الكشوف.

ويقدم الاعتراض الى المقر الرئيسي للجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية أو الى المديرية أو الإدارة التابعة لها بعاصمة المحافظة الكائن في دائرتها العقار، وإّا كان الاعتراض متعلقا بحق على العين الواردة في الكشوف المشار إليها وجب أن يرفق به جميع المستندات المؤيدة له، وتاريخ شهر الحقوق المقدم بشأنها الاعتراض وأرقامها وذلك خلال التسعين يوما التالية لتقديم الاعتراض، وإلا اعتبار كأن لم يكن، وللجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية - عند اللزوم - أن تطلب من ذوي الشأن تقديم مستندات أخرى مكملة وعليها أن تبين لهم هذه المستندات كتابة ودفعة واحدة، وتحدد لهم ميعادا مناسبا لتقديمها.

وفي جميع الأحوال يجب أن يشتمل الاعتراض على العنوان الذي يعلن فيه ذوو الشأن بما تم في الاعتراض.ولذوي الشأن الحق في الطعن على القرار الذي يصدر في الاعتراض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار ويرفع الطعن بالطرق المبينة في قانون المرافعات خلال ستين يوما من تاريخ إعلانهم بالقرار.

مادة (٩): لكل من الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة (٧) من هذا القانون الحق في الطعن على تقدير التعويض الوارد بكشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقارات والمنشآت، ويرفع الطعن وفقا الإجراءات المنصوص عليها في قانون المرافعات، وتنعقد الخصومة في هذا الطعن بين الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق فقط، وينظر هذا الطعن على وجه السرعة.

مادة (١٠): تعد البيانات الخاصة بالعقارات والحقوق المدرجة في الكشوف نهائية إذا لم تقدم عنها معارضات أو طعون خلال المدد المنصوص عليها في المادتين (٨، ٩) من هذا القانون، ولا يجوز بعد ذلك المنازعة فيها أو الادعاء في شأنها بأى حق من الحقوق قبل الجهة طالبة نزع الملكية، ويكون قيام الجهة طالبة نزع الملكية بأداء المبالغ المدرجة في الكشوف الى الأشخاص المقيدة أسماؤهم فيها مبرئا لذمتها في مواجهة الكافة.

مادة (١١): يوقع أصحاب العقارات والحقوق التي لم تقدم في شأنها معارضات على نماذج خاصة بنقل ملكيتها للمنفعة العامة أما الممتلكات التي تعذر فيها ذلك لأى سبب كان فيصدر بنزع ملكيتها قرار من الوزير المختص، وتودع النماذج أو القرار الوزاري في مكتب الشهر العقاري المختص، ويترتب على هذا الإيداع بالنسبة للعقارات الواردة بها جميع الآثار المترتبة على شهر عقد البيع.

وفي تطبيق أحكام الفقرة الأولى من هذه المادة يجوز للأوصياء والقوامة التوقيع عن فاقدي الأهلية وناقصيها ومن الجهة المختصة بالوقف الخيري عن هذا الوقف دون حاجة الى الرجوع الى المحاكم المختصة، غير أنه لا يجوز لهم تسلم التعويض إلا بعد الحصول على إذن من جهة الاختصاص.

مادة (١٢): إذا لم تودع النماذج أو القرار الوزاري طبقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة السابقة خلال سنتين من تاريخ قرار المنفعة العامة في الجريدة الرسمية، هذا القرار كأن لم يكن بالنسبة للعقارات التي لم تودع النماذج أو القرار الخاص بها.

مادة (١٣): لا يحول الطعن في تقدير التعويض على النحو الوارد بالمادة (٩) من هذا القانون دون حصول ذوي الشأن من الجهة طالبة نزع الملكية على المبالغ المقدرة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة (٦) من هذا القانون، كما لا يحول استئنافهم الأحكام الصادرة في هذه الطعون من المحكمة الابتدائية دون حصولهم ن تلك الجهة على التعويضات المقضي بها (ابتدائيا).

وإذا تعذر الدفع لأى سبب كان، ظلت المبالغ مودعة بأمانات هذه الجهة مع إخطار ذوي الشأن بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

ويكون دفع التعويض لذوي الشأن أو إيداعه بأمانات الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية أو إخطار ذوي الشأن يتعذر الدفع، مبرئا لذمة الجهة طالبة نزع الملكية من قيمة التعويض عن عدم الانتفاع المنصوص عليه في المادة (١٤) من هذا القانون.

الباب الرابع
في الاستيلاء المؤقت على العقارات

مادة (١٤): يكون للجهة طالبة نزع الملكية الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة، وذلك بقرار من رئيس الجمهورية أو من يفوضه، ينشر في الجريدة الرسمية ويشمل بيانا إجماليا بالعقار واسم المالك الظاهر مع الإشارة إلى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة. ويبلغ قرار الاستيلاء لذوي الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول يعطون بموجبه مهلة لا تقل عن أسبوعين لإخلاء العقار.

ويترتب على نشر قرار الاستيلاء اعتبار العقارات مخصصة للمنفعة العامة ويكون لذوي الشأن الحق في تعويض مقابل عدم الانتفاع بالعقار من تاريخ الاستيلاء الفعلي إلى حين دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية.

ويتم تقدير التعويض عن عدم الانتفاع بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة (٦) من هذا القانون خلال شهر من تاريخ الاستيلاء، وتقوم الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية بإعلان ذي الشأن بذلك، وله خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلانه بقيمة التعويض حق الطعن على هذا التقدير على النحو المبين بالمادة (٩) من هذا القانون.

ولا يجوز إزالة المنشآت أو المباني إلا بعد انتهاء الإجراءات الخاصة بتقدير قيمة التعويضات تقديرا نهائيا.

مادة (١٥): للوزير المختص بناء على طلب الجهة المختصة في حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تفشي وباء، وسائر الأحوال الطارئة أو المستعجلة أن يأمر بالاستيلاء مؤقتا على العقارات اللازمة لإجراء أعمال الترميم أو الوقاية أو غيرها، ويحصل هذا الاستيلاء بمجرد انتهاء مندوبي الجهة المختصة من إثبات صفة العقارات ومساحتها وحالتها دون حاجة لاتخاذ إجراءات أخرى.

ويتم تقدير التعويض الذي يستحق لذوي الشأن مقابل عدم انتفاعهم بالعقار بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة (٦) من هذا القانون خلال شهر من تاريخ الاستيلاء، ولذوي الشان خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلانه بقيمة التعويض الحق في الطعن على تقدير التعويض على النحو المبين بالمادة (٩) من هذا القانون.

مادة (١٦): تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بانتهاء الغرض المستولى عليه من أجله أو بثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي أيهما أقرب ويجب إعادة العقار في نهاية هذه المدة بالحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء مع تعويض عن كل تلف أو نقص في قيمته.
وإذا دعت الضرورة الى مد مدة الثلاث سنوات المذكورة وتعذر الاتفاق مع ذوي الشأن على ذلك، وجب على الجهة المختصة أن تتخذ قبل مضى هذه المدة بوقت كاف إجراءات نزع الملكية، وفي هذه الحالة تقدر قيمة العقار حسب الأوصاف التي كان عليها وقت الاستيلاء وطبقا للأسعار السائدة وقت نزع الملكية أما إذا أصبح العقار نتيجة الاستيلاء المؤقت غير صالح للاستعمال وجب على الجهة المختصة أن تعيد العقار الى حالته الأولى أو أن تدفع تعويضا عادلا للمالك أو صاحب الحق.

الباب الخامس
أحكام عامة ووقتية

مادة (١٧): إذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذي لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة في غير مشروعات التنظيم داخل المدن، وجب على اللجنة المنصوص عليها في المادة (٦) من هذا القانون مراعاة هذه الزيادة أو هذا النقصان في تقدير التعويض.
مادة (١٨): إذا كانت قيمة العقار الذي تقرر نزع ملكيته لأعمال التنظيم في المدن قد زادت نتيجة تنفيذ مشروع سابق ذي منفعة عامة فلا تحتسب هذه الزيادة في تقدير التعويض إذا تم نزع الملكية خلال خمس سنوات من تاريخ بدء التنفيذ في المشروع السابق.
مادة (١٩): يلزم ملاك العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة في مشروعات التنظيم بالمدن دون أخذ جزء منها بدفع مقابل هذا التحسين بحيث لا يجاوز ذلك نصف التكاليف الفعلية لإنشاء أو توسيع الشارع أو الميدان الذي نتج عنه هذا التحسين.
ويسري حكم الفقرة السابقة إذا كان نزع الملكية لمشروعات التنظيم في المدن مقصورا على جزء من العقار ورأت السلطة القائمة على أعمال التنظيم أن احتفاظ المالك بالجزء الباقي من العقار لا يتعارض مع الغاية من المشروع المراد تنفيذه.
وتنظم اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات الخاصة بتقدير قيمة التحسين وتكاليف المشروع.
مادة (٢٠): يصرف نصف قيمة العقارات المنزوع ملكيتها والتي دخلت ضمن مناطق التحسين ويودع النصف الآخر بأمانات الجهة طالبة الملكية الى حين تقديم ذوي الشأن شهادة من الجهة المختصة تفيد سداد مقابل التحسين عن هذه العقارات.
مادة (٢١): تشتري العقارات اللازم نزع ملكية جزء منها بأكملها إذا كان الجزء الباقي منها يتعذر الانتفاع وذلك بناء على طلب يقدمه ذوو الشأن خلال المدة المنصوص عليها في المادة (٩) من هذا القانون وإلا سقط حقهم في ذلك.
ويتبع في شأن هذا الجزء جميع الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون دون حاجة لاستصدار القرار المنصوص عليه في المادة (٢) من هذا القانون.
مادة (٢٢): لا يدخل في تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية المباني أو الغراس أو عقود الإيجار أو غيرها إذا ثبت أنها أجريت بغرض الحصول على تعويض يزيد على المستحق وذلك دون المساس بحق ذي الشأن في إزالة هذه التحسينات على نفقته الخاصة، يشترط

عدم الإضرار بالمشروع المراد تنفيذه.
ويعد كل عمل أو إجراء من هذا القبيل بعد نشر قرار نزع الملكية في الجريدة الرسمية أنه قد أجر للغرض المذكور ولا يدخل في تقدير التعويض.
مادة (٢٣): لا توقف دعاوى الفسخ ودعاوى الاستحقاق وسائر الدعاوى العينية إجراءات نزع الملكية ولا تمنع نتائجها وينتقل حق الطالبين الى التعويض.
مادة (٢٤): جميع المبالغ التي تستحق على ذوي الشأن طبقا لأحكام هذا القانون يكون تحصيلها في حالة التأخير بطريق الحجز الإداري.
مادة (٢٥): جميع المبالغ التي تستحق لذوي الشأن وفقا لأحكام هذا القانون يحصل عنها عند الدفع مبلغ قدره جنيه عن كل مبلغ يجاوز عشرة جنيهات مقابل رسم الدمغة والتوقيع على المستندات والعقود والأوراق المتعلقة بتحقيق الملكية أو تلك المؤبدة للاستحقاق مقابل إعفاء هذه الأوراق وغيرهم مما يقدم لهذا الغرض الى الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية من جميع الرسوم المقررة في سائر القوانين الأخرى.
مادة (٢٦): مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة والباب الثاني من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمراني، يلغى القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين والقرار بقانون رقم ٢ لسنة ١٩٦٣ بشأن نزع ملكية العقارات اللازمة لتنفيذ مشروعات تحويل أراضي الحياض الى نظام الري الدائم، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.
مادة (٢٧): المعارضات في التعويض التي لم يفصل فيها حتى تاريخ العمل بهذا القانون تحال بحالتها إلى المحكمة المختصة وفقا لأحكامه.
مادة (٢٨): يصدر وزير الأشغال العامة والموارد المائية اللائحة التنفيذية لهاذ القانون.
مادة (٢٩): ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد شهر من تاريخ نشره.
يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.
صدر برئاسة الجمهورية في ٧ ذي القعدة سنة ١٤١٠ هـ ٣١ مايو سنة ١٩٩٠م.
حسني مبارك

تقرير اللجنة المشتركة
من لجنة الشئون الدستورية والتشريعية ومكاتب لجان الإسكان
والمرافق العامة والتعمير والزراعة والري
والإدارة المحلية والتنظيمات الشعبية
عن مشروع قانون بشأن نزع ملكية العقارات

للمنفعة العامة أو التحسين

(القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠)

أحال المجلس بجلسته المعقودة في ٢٣ من ديسمبر سنة ١٩٨٨، مشروع قانون بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين، الى لجنة مشتركة من لجنة الشئون الدستورية والتشريعية ومكاتب لجان الإسكان والمرافق العامة والتعمير، والزراعة والرى، والإدارة المحلية والتنظيمات الشعبية، فعقدت اللجنة تسعة اجتماعات في ٨، ١٠ من يناير، ١٩ من فبراير و ٢، ٣ من أبريل و ١٧، ٣١ من ديسمبر سنة ١٩٨٩ و ١٤، ٢٨ يناير ١٩٩٠، حضرها السيد المهندس عصام راضي وزير الأشغال العامة والموارد المائية، والسادة: علي عبد الرحمن علي رئيس مجلس إدارة الهيئة المصرية العامة للمساحة، وكمال عبد المجيد نائب رئيس الهيئة وفؤاد يوسف خميس مدير الشئون القانونية بالهيئة، وعبد الرحمن شلبي مدير عام المكتب الفني بوزارة الأشغال العامة والموارد المائية.

وإعمالا لحكم المادة ٧٣ من اللائحة الداخلية للمجلس قرر المجلس بجلسته المعقودة في ٥ من فبراير سنة ١٩٩٠، إعادة تقرير اللجنة عن مشروع القانون لتعيد دراسته في ضوء ما استجد من ظروف واعتبارات، فعقدت اللجنة لهذا الغرض اجتماعا في ٦ من مايو سنة ١٩٩٠ حضره السيد الدكتور أحمد سلامة وزير الدولة لشئون مجلسى الشعب والشورى.

أعادت اللجنة نظر مشروع القانون ومذكرته الإيضاحية وتقريرها السابق المعد عنه، واستعادت نظر الدستور، والقانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٦٥ بشأن نزعه ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين، المعدل بالقانونين رقمى ٢٥٢ لسنة ١٩٦٠، ١٣ لسنة ١٩٦٢، كما استعادت نظر القوانين أرقام ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة، ٢ لسنة ١٩٦٣ بشأن نزع مكية العقارات اللازمة لتنفيذ مشروعات تحويل أراضي الحياض الى نظام الرى الدائم، وقانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ وتعديلاته، ٣ لسنة ١٩٨٢

بإصدار قانون التخطيط العمراني، واستمعت الى إيضاحات ممثل الحكومة، فتين لها أن تعدد المهام الملقاة على عاتق الدولة في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية ن يقتضي منها إقامة العديد من المشروعات المختلفة التي تعود بالنفع العام على مواطنيها، وقد تضطر الدولة عند تنفيذها لهذه المشروعات أن تنزع ملكية بعض العقارات المملوكة للمواطنين، مما يترتب عليه حرمان مالك العقار من ملكه جبرا.

ولقد حرصت الدساتير المصرية على معالجة هذا الأمر، بدءا من دستور سنة ١٩٢٣ حتى دستور ١٩٧١ الذي تضمنت المادة ٣٤ منه أن الملكية الخاصة مصونة ولا يجوز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون وبحكم قضائي، ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة مقابل تعويض وفقا للقانون.

ويتبين من هذا أن الدساتير المصرية قد كفلت حماية الملكية الخاصة وفي الوقت ذاته أجازت الدولة - بصفة استثنائية - اتخاذ إجراءات نزع ملكية العقارات مادامت تحتاج إليها، على أن يتم ذلك وفقا لضوابط معينة أهمها:

أن يكون نزع ملكية هذه العقارات لازما للمنفعة العامة، فتوافر المنفعة العامة هو الركن الأساسي الذي يرتكز عليه أي قرار خاص بنزع الملكية وبدونه لا يكون لو أي كيان قانوني.

أن يتم ذلك مقابل تعويض الملاك الذين تنزع ملكيتهم تعويضا عادلا نظير ما أصابهم من ضرر، وذلك عن طريق قواعد خاصة تحقق لهم اقتضاء، هذا التعويض بالسرعة الواجبة.

ولتحقيق هذا الغرض صدرت عدة قوانين متعاقبة بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، آخرها القانون المطبق حاليا رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين، وعلى الرغم من تناول المشرع هذا القانون بالتعديل بموجب القانونين رقمى ٢٥٢ لسنة ١٩٦٠، ١٣ لسنة ١٩٦٢ إلا أنه لم يحقق بالكامل الغرض المرجو منه، فقد كشف التطبيق العملي له عن عدم مواكبته للتطورات التي حدثت بالمجتمع والتي من نتيجتها تزايد دور الدولة في إقامة المشروعات ذات النفع العام التي تقتضيها المصالح الاقتصادية والاجتماعية للوطن، بالإضافة الى عدم توفير أحكامه للضمان الكافي الذي يحقق للملاك الذين تنزع ملكية عقاراتهم اقتضاء التعويض العادل في ظل إجراءات مبسطة.

وقد حدا هذا بالحكومة الى التقدم بمشروع القانون المعروض متضمنا سبعة أبواب تحتوي على ثلاثين مادة تتنازل الإجراءات الخاصة بنزع ملكية العقارات اللازمة للمنفعة العامة وتقدير التعويض عنها وذلك على النحو الآتي:

يكون تقرير صفة المنفعة العامة بالنسبة للعقارات المراد نزع ملكيتها بناء على قرار من رئيس الجمهورية، على أن يرفق به مذكرة ببيان المشروع المطلوب اعتبارا من أعمال المنفعة العامة ورسم بالتخطيط الإجمالي لهذا المشروع، وينشر هذا القرار مع صورة من المذكرة الخاصة ببيان المشروع في الجريدة الرسمية، كما يلصق في المحل المعد للإعلانات بالمقر الرئيسي لوحدات الإدارة المحلية، وفي مقر العمدة وفي مقر المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار، ثم بعد النشر المشار إليه يكون لمندوب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكي الحق في دخول العقارات اللازمة لأعمال المنفعة العامة بالنسبة للمشروعات الطولية لإجراء العمليات الفنية والمساحية ووضع علامات التحديد والحصول على البيانات الخاصة بالعقار.

أما بالنسبة للمشرعات الموقعية فيتم إخطار ذوي الشان بخطاب موصى عليه قبل دخول العقار.

تقوم لجنة مؤلفة من مندوب الجهة القائمة وإجراءات نزع الملكية، ومن أحد رجال الإدارة المحليين والصراف بحصر العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة، على أن يسبق عملية الحصول هذه بعض الإجراءات مثل الإعلان عن الموعد المحدد به وإخطار أصحاب الشأن بهذا الموعد بخطاب موصى عليه بعلم الوصول كي يتم حضورهم أمام هذه اللجنة في موقع المشروع للإرشاد عن ممتلكاتهم وحقوقهم، على أن تقوم اللجنة بتحرير محضر يبين فيه هذه الممتلكات وأسماء الملاك وأصحاب الحقوق ومحال إقامتهم، ويكون التحقق من صحة هذه البيانات بمراجعتها على دفاتر المكلفات والمراجع الأخرى.

وأن يوقع أعضاء اللجنة والحاضرون على كشوف الحصر إقرارا منهم بصحة البيانات الوردة بها.

يتم تقدير التعويض بواسطة لجنة تشكل بكل محافظة بقرار من المحافظ من مندوب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية رئيسا وعضوية مندوب عن مديرية الزراعة بالمحافظة بالنسبة للأراضي الزراعية أو من مندوب عن مديرية الإسكان والتعمير بالنسبة للعقارات والمنشآت الواقعة داخل كردون المدن، ومندوب عن مديرية المساحة بالمحافظة، ويقدر

التعويض طبقا للأسعار السائدة وقت تسليم العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة، كما أنه يجوز بموافقة الملاك اقتضاء التعويض كله أو بعضه عينا، أو إرجاء صرف قيمة أنصبتهم الى أن يتم بيع قطع أراضي الحى أو المنطقة جميعها.

تعد الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية كشوفا من واقع عملية الحصر سالفة الذكر تبين فيها كل ما يتعلق بالعقار والمنشآت التي تم حصرها سواء فيما يختص بالمساحة والموقع وأسماء الملاك والتعويضات أو غيرها، على أن تعرض هذه الكشوف ومعها خرائط تبين موقع هذه الممتلكات في المقار التي حددها مشروع القانون وذلك لمدة شهر ويتم إخطار الملاك وأصحاب الشأن والجهة طالبة نزع الملكية بهذا الغرض بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، على أن يسبق هذا العرض إعلان في الوقائع المصرية وفي جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار يشمل بيان المشروع والمواعيد المحددة لعرض الكشوف والخرائط، ويخطر الملاك والمستأجرون بالإخلاء في مدة أقصاها خمسة أشهر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

أجاز المشروع للجهة طالبة نزع الملكية ولذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق الحق في الطعن على تقدير التعويض الوارد بكشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقارات والمنشآت طبقا للإجراءات العادية خلال ثلاثين يوما من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف السابق الإشارة إليها.

يكون للملاك وأصحاب الحقوق الحق في الاعتراض على باقي البيانات الواردة بكشوف العرض الخاصة ببيان العقارات أمام الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية خلال شهر من تاريخ عرض هذه الكشوف على أن يرفق بالاعتراض كافة المستندات المؤيدة له خلال التسعين يوما التالية لتقديمه.

اعتبار البيانات الخاصة بالعقارات والحقوق المدرجة بكشوف العرض نهائية إذا لم تقدم عنها طعون أو معارضات، ويقوم أصحاب العقارات والحقوق التي لم تقدم بشأنها معارضات بالتوقيع على نماذج خاصة بنقل ملكيتها للمنفعة العامة، أما الممتلكات التي يتعذر الحصول على توقيع أصحاب الشأن بالنسبة لها فيصدر الوزير المختص قرارا بنزع ملكيتها، على أن يودع هذا النموذج أو القرار بمكتب الشهر العقاري المختص، ويترتب على هذا الإيداع جميع الآثار المترتبة على شهر عقد البيع.

إذا لم تودع النماذج الخاصة بنقل الملكية للمنفعة العامة أو القرار الوزاري الخاص بنزع ملكية الممتلكات التي تعذر الحصول على توقيع أصحابها خلال سنتين من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة في الجريدة الرسمية لسقط مفعول هذا القرار.
إن الطعن في تقدير التعويض لا يحول دون حصول ذوي الشأن من الجهة طالبة نزع الملكية على المبالغ المقدرة لهم بمعرفة لجنة تقدير التعويض، وإذا تعذر الدفع لأى سبب كان، أودعت المبالغ بأمانات الجهة طالبة نزع الملكية مع إخطارهم بذلك، ويكون دفع التعويض لذوي الشأن أو إخطارهم بتعذر الدفع مبرئا لذمة الجهة المذكورة من قيمة التعويض عن عدم الانتفاع.
يكون للجهة طالبة نزع الملكية الحق في الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة، وذلك بقرار من رئيس الجمهورية أو من ينيبه ويتم نشره في الجريدة الرسمية، على أن يشمل مل البيانات الخاصة بالعقارات، ويتم تبليغه لذوي الشأن مع منحهم مهلة لا تقل عن أسبوعين لإخلاء العقار، ولهم الحق في التعويض مقابل عدم انتفاعهم بالعقار من تاريخ الاستيلاء الفعلي عليه الى حين دفع التعويض عن نزع ملكيته ويتم تقدير هذا التعويض بمعرفة لجنة التعويض السابق الإشارة إليها، وذلك خلال شهر من تاريخ الاستيلاء ولصاحب الشأن الحق في الطعن على قيمة التعويض عن عدم الانتفاع خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلانه به أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار.
يجوز للمحافظ بناء على طلب الجهة المختصة في حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تفشي وباء، وفي سائر الأحوال الطارئة أن يأمر بالاستيلاء مؤقتا على العقارات اللازمة لإجراء أعمال الترميم أو الوقاية أو غيرها، وذلك مقابل تعويض عن عدم الانتفاع، ويجب ألا تزيد مدة الاستيلاء المؤقت على ثلاث سنوات يعاد بعدها العقار لمالكه بالحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء، وفي حالة تعذر الاتفاق مع أصحاب الشأن على مد المدة أو عدم صلاحية العقار فتقوم الجهة المختصة قبل مضى الثلاث السنوات بوقت كاف باتخاذ إجراءات نزع الملكية.
مراعاة الزيادة أو النقصان في قيمة الجزء الذي لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة، وذلك عند تقدير القيمة التي يستحقها المالك مقابل نزع الملكية، بحيث لا يزيد المبلغ الواجب إضافته أو إسقاطه على نصف القيمة التي يستحقها المالك مقابل نزع

الملكية، وكذلك أخذ مقابل التحسين من الملاك الذين يطرأ تحسين على عقاراتهم - دون أخذ جزء منها - بسبب أعمال المنفعة العامة.
جواز التوسع في نزع الملكية بحيث يشمل عقارات أخرى غير العقارات اللازمة للمشروع الأصلي متى رأت الجهة القائمة على أعمال التنظيم، أنها لازمة لتحقيق الغرض المقصود من المشروع أو أن بقائها بحالتها لا يتفق مع التحسين.
يتم الشراء الكامل للعقارات اللازم نزع ملكية جزء منها إذا كان الجزء الباقي منها يتعذر الانتفاع به كاملا، وذلك بناء على طلب يقدمه صاحب الشأن خلال مدة معينة.
لا يدخل في تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية ما قد يطرأ عليها من مبان أو غراس أو تحسينات أو غير ذلك إذا ثبت أنها أجريت بقصد الحصول على تعويض أزيد.
لا توقف دعاوى الفسخ أو الاستحقاق أو أية دعاوى عينية إجراءات نزع الملكية وينتقل حق المطالبين بها إلى التعويض.
يتم تحصل المبالغ التي تستحق على ذوي الشأن في حالة التأخير بطريق الحجز الإداري، أما المبالغ التي تستحق لذوي الشأن قبل الجهة المختصة فيتم تحصيل رسم محدد عنها وذلك عند سدادها لهم.
النص على عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن المجتمعات العمرانية الجديدة، والباب الثاني من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمراني، وعلة ذلك تطبيق الأحكام الواردة بهما إذا تعارضت مع أحكام هذا المشروع بقانون.
وكذلك النص على إلغاء العمل بالقانونين رقمى ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤، ٢ لسنة ١٩٦٣ السابق الإشارة إليهما، مع إحالة المعارضات - في التعويض التي لم يفصل فيها حتى تاريخ العمل بهذا القانون - بحالتها إلى المحكمة المختصة.
يصدر وزير الأشغال العامة والموارد المائية اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
هذا وقد أدخلت اللجنة تعديلات على نصوص بعض مواد المشروع لأحكام الصيانة ولتحقيق الهدف المأمول منه وذلك على النحو الآتي:
حذف عبارة (أو التحسين) من عنوان مشروع القانون، حتى يتفق مسمى القانون مع ما ورد بنص المادة ٣٤ من الدستور، حيث تضمنت هذه المادة أن نزع الملكية يكون للمنفعة العامة.

إضافة نصوص جديدة إلى المادة (٢) من المشروع تتضمن:
تعريف ما يعد من أعمال المنفعة العامة على هدى أحكام القانونين رقمى ٢٢٣ لسنة ١٩٥٩ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة، و٣ لسنة ١٩٨٣ بإصدار قانون التخطيط العمراني وعلى ألا يتم إضافة أية أعمال أخرى ذات منفعة عامة إلا بقرار من مجلس الوزراء.
أن يكون من ضمن مرفقات قرار المنفعة العامة تقرير برأى اللجنة الفنية التي تقوم بدراسة أهمية وجدية المشروع المراد تنفيذه.
وكذلك إعادة هذه المادة بما يتفق مع الأحكام المضافة وذلك على النحو التالي:
مادة (٢): مع عدم الإخلال بأحكام القانونين رقمي ٢٢٢ لسنة ١٩٥٩ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة، و٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمراني وأى نص في قانون آخر يعد من أعمال المنفعة العامة في تطبيق أحكام هذا القانون.
أولا: إنشاء الطرق والميادين أو توسيعها أو تعديلها أو تمديدها أو إنشاء أحياء جديدة.
ثانيا: مشروعات المجاري.
ثالثا: مشروعات الرى والصرف.
رابعا: إنشاء الكباري والمجازات السطحية (المزلقانات) والممرات السفلية أو تعديلها.
خامسا: أغراض التخطيط العمراني وتحسين المرافق العامة.
ويجوز بقرار من مجلس الوزراء إضافة أعمال أخرى ذات منفعة عامة الى الأعمال المذكورة.
ويكون تقرير المنفعة العامة بقرار من رئيس الجمهورية مرفقا به:
أ) مذكرة ببيان المشروع المطلوب تنفيذه.
ب) رسم بالتخطيط الإجمالي للعقارات اللازمة للمشروع.
ج) تقرير برأى اللجنة الفنية المنصوص عليها في المادة (٣) من هذا القانون.
استحداث مادة جديدة برقم (٣) تتضمن تشكيل اللجنة الفنية السابق الإشارة إليها في المادة (٢) وذلك على النحو الآتي:
مادة (٣): تشكل بقرار من رئيس مجلس الوزراء لجنة فنية دائمة تلحق برئاسة مجلس الوزراء للتحقق من جدية وأهمية المشروع المطلوب تقرير المنفعة العامة بشأنه ومدى حاجته الفعلية للعقارات المراد نزع ملكيتها، وتستعين هذه اللجنة في دراستها بتقرير يقدمه الحافظ المختص متضمنا ملاحظات المجلس الشعبي المحلي للمحافظة وذوي الشأن.

ويتضمن القرار الصادر بتشكيل هذه اللجنة طريقة عملها والإجراءات التي تتبع أمامها ".
مدعاة هذا الحكم هو التحقق من جدية وأهمية المشروع المراد تنفيذه ومدى الحاجة الفعلية للعقارات المراد نزع ملكيتها، مع إتاحة الفرصة أمام القاعدة الشعبية وذوي الشأن في المنطقة المراد تنفيذ المشروع بها لإبداء ملاحظاتهم حياله.
وقد ترتب على استحداث المادة (٣) هذه إعادة ترقيم مواد المشروع طبقا لما سيرد بيانه.
استبدال عبارتى (في المادة ٢ من هذا القانون) و (بالمقار الرئيسية لوحدات الإدارة المحلية) بعبارتى (في المادة السابقة) و(بالمقر الرئيسي لوحدات الحكم المحلي) الواردة في المادة ٤ ن المشروع وذلك بناء على نص المادة الأولى من القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٨٨ بتعديل قانون نظام الإدارة المحلية، والتي تم بمقتضاها استبدال عبارة (الإدارة المحلية) بعبارة (الحكم المحلي) أينما وردت في القوانين واللوائح.
وكذلك إضافة عبارة (أو الشرطة) بعد عبارة (وفي مقر العمدة) الواردة في عجز هذه المادة، حتى يتم لصق القرار المقرر للمنفعة العامة في مقر الشرطة في البلاد التي لا يوجد بها مقر للعمدة.
إعادة صياغة المادة (٥) واستبدال كلمة (الأراضي) بكلمة (العقارات) الواردة في الفقرة الأولى منها مع إضافة عبارتي (للمباني) و (مصحوب بعلم الوصول) للحكم الوارد في الفقرة الثانية منهم، وذلك لأنه قد يحدث أن يكون في المشروعات الطولية مبان تحتاج إلى إخطار ذوي الشأن قبل دخول مندوب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية لإجراء العمليات الفنية والمساحية، وذلك أسوة بالمشروعات الموقعية التي يلزم إخطار ذوي الشأن قبل دخول العقار، وعلى أن يكون الخطاب الموصى عليه مصحوبا بعلم الوصول حتى تتأكد الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية من أن ذوي الشأن قد تم إخطارهم فعليا لتنفيذ الحكم الوارد بالمادة.
استبدال كلمة (المحلية) بكلمة (المحليين) واستبدال عبارة (بالمقار الرئيسية لوحدات الإدارة المحلية) بعبارة (بالمقر الرئيسي لوحدات الحكم المحلي) الواردة في المادة ٦ من المشروع وذلك للأسباب السابق الإشارة إليها.
تعديل صياغة نص المادة ٧ من المشروع، بحيث يسند تشكيل لجنة تقدير التعويض المنصوص عليها بها الى وزير الأشغال العامة والموارد المائية بدلا من المحافظ، وأن يكون رئيس هذه اللجنة مندوبا عن هيئة المساحة بدلا من مندوب عن الجهة القائمة بإجراءات

نزع الملكية، كما يضم الى عضويتها مندوب عن مأمورية الضرائب العقارية، وأن يكون التعويض عن العقارات المنزوع ملكيتها طبقا للأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية وليس عن صعرها وقت تسليمها.

كما تضمن تعديل المادة استحداث الحكم بألا تقل درجة أى عضو من أعضاء لجنة تقدير التعويض عن الدرجة الأولى، وأن يتم تغيير هؤلاء الأعضاء كل سنتين، بالإضافة الى قيام الجهة طالبة نزع الملكية بإيداع مبلغ التعويض بخزانتها خلال مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ صدور قرار نزع الملكية.

وكذلك حذف الحكم الخاص بإرجاء صرف قيمة أنصبة ملاك العقارات المنزوع ملكيتها الى أن يتم بيع قطع أراضي الحى أو المنطقة جميعها، واستحقاقهم تعويضا مساويا لقيمة هذه الأنصبة منسوبا الى التقييم الإجمالي لأراضي الحى مضافا إليه نصف الفرق بين القيمة المذكورة وبين قيمة الأنصبة منسوبة الى مجموع ثمن بيع قطع الأراضي المتبقية بعد خصم تكاليف تنفيذ المشروع.

وقد هدفت اللجنة من تعديل هذه المادة ما يأتي:

إسناد تشكيل لجنة تقدير التعويض لوزير الأشغال العامة والموارد المائية نظرا للدور الذي تقوم به الوزارة وهيئة المساحة التابعة لها بالنسبة لإجراءات نزع الملكية مما يجعلها تحت إشرافه، كما أن تشكيلها بالصيغة التي ارتأتها اللجنة يضمن وجود عناصر ذات مستوى عمال يوفر العدالة والضمانات اللازمة للمواطنين عند تقدير الثمن العادل لعقاراتهم.

إلزام الجهة طالبة نزع الملكية بإيداع مبلغ التعويض بخزانتها خلال شهر من تاريخ صدور القرار بنزع الملكية، حتى لا تتراخى هذه الجهة في إعطاء التعويض لمستحقيه مما يلحق الضرر بهم.

التيسير على مستحقي التعويض في عدم إرجاء قيمة أنصبتهم من العقارات المنزوع ملكيتها الى أن يتم بيع قطع أراضي الحى أو المنطقة بالشروط التي حددها الحكم الذي حذفته اللجنة من عجز المادة، لصعوبة تطبيق هذا الحكم من الناحية العملية.

إضافة جملة (بعد إيداع مبلغ التعويض المنصوص عليه في المادة السابقة) الى صدر المادة ٨ من المشروع، وعلة هذا أن تقوم الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية بإيداع مبلغ التعويض قبل إعداد كشوف الحصر، مما يؤدي الى توقير الضمانات الكافية لأصحاب

العقارات في الحصول على مقابل الانتفاع، وكذلك استبدال بعض العبارات الواردة في هذه المادة على النحو الآتي:
استبدال عبارة (المنصوص عليها في المادة ٦ من هذا القانون) بعبارة (سالفة الذكر) وعبارة (مرفقا بها) بكلمة (معها) وعبارة (مدير المساحة أو الإدارة التابعة لها) بعبارة (مقر المديرية أو الإدارة التابعة لها) وعبارة (الوقائع المصرية - ملحق الجريدة الرسمية) بعبارة (ملحق الجريدة الرسمية - الوقائع المصرية) وعبارة (بوجوب الإخلاء) بعبارة (بالإخلاء) وذلك لتوضيح الأحكام الواردة بهذه المادة بغية تحقيق المعنى المقصود منها.
رأت اللجنة أن تعدل ترتيب المادتين ٩، ١٠ الواردتين في مشروع الحكومة برقمى ٨، ٩ بحيث يسبق الحكم الوارد بالمادة ١٠ والخاص بإعطاء ذوي الشأن حق الاعتراض على البيانات الواردة بكشوف العرض - عدا البيان الخاص بالتعويض - الحكم الوارد بالمادة ٩ الخاص بإعطاء الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن الحق في تقدير التعويض، وعلة ذلك أن الطعن في هذه البيانات قد يترتب عليه آثار فيما يتصل بتقرير الحق في التعويض مما يستدعى أن يكون الطعن في هذه البيانات سابقا على الطعن في تقدير التعويض من حيث الاتساق والترتيب التشريعي.
كما رأت اللجنة تعديل المادة ٩ بإضافة عبارة (من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة السابقة) عبد عبارة (خلال ثلاثين يوما) وذلك لتحديد بدء سريان المدة المنصوص عليها في هذه المادة، كما تم استبدال عبارة (بهذه الكشوف) بعبارة (بكشوف العرض) الواردة بها، وكذلك إضافة فقرة رابعة إليها تتضمن أنه يجوز لذوي الشأن الحق في الطعن على القرار الذي يصدر بشأن البيانات الواردة في كشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار خلال ستين يوما أسوة بما يتبع بالنسبة لتقدير التعويض.
وكذلك تعديل المادة ١٠ باستبدال عبارة (خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة ٨) بعبارة (خلال ثلاثين يوما) وعلة ذلك إعطاء ذوي الشأن الذين يطعنون على البيانات الواردة بالكشوف فرصة أوسع للطعن على تقدير التعويض، مع تحديد بدء سريان المدة المنصوص عليها في هذه المادة.
كما تم استبدال عبارة (على وجه السرعة) بعبارة (على وجه الاستعجال) الواردة في عجز المادة ذاتها، اتساقا مع ما هو وارد في قانون المرافعات بالنسبة لنظر الطعون في الدعاوى

المستعجلة، حيث تضمن هذا القانون نظر الطعن على وجه السرعة وليس على وجه الاستعجال.
استبدال كلمة (تعد) بكلمة (تعتبر) الواردة في المادة ١١.
وكذلك استبدال عبارة (معارضات أو طعون خلال المدد المنصوص علها في المادتين (٩، ١٠) من هذا القانون بعبارة (طعون أو معارضات خلال المدة المنصوص عليها في المادة السابعة) ليتسق ذلك مع التعديل الذي أدخل على هاتين المادتين.
كما رأت اللجنة استبدال عبارة (التي يتعذر فيها ذلك لأى شبب كان) بعبارة (التي يتعذر الحصول على توقيع أصحاب الشان فيها لأى سبب كان على النماذج المذكورة) وعبارة(وفي تطبيق أحكام الفقرة الأولى من هذه المادة يجوز للأوصياء والقوامة) بعبارة (وفي تطبيق الفقرة الأولى يجوز للأوصياء والقامة) الواردتان في المادة ١٢، وذلك لتوضيح المعنى وضبط الصياغة.
استبدال عبارة (عد القرار كأن لم يكن) بعبارة (سقط مفعول هذا القرار) الواردة في المادة ١٣ وذلك لدقة معنى العبارة الأولى.
وكذلك حذف عبارة (ما لم يكن قد بدئ في تنفيذ المشروع خلال المدة المشار إليها) الواردة في ذات المادة، حتى لا تتراخى الجهة طالبة نزع الملكية في تنفيذ إجراءات نقل ملكية العقارات للمنفعة العامة، مما يترتب عليه الإضرار بمصلحة الملاك الذين تظل أوضاعهم معلقة بسبب عدم اتخاذ الإجراءات التي تلزم لنقل الملكية للمنفعة العامة.
إضافة عبارة (من هذا القانون) الى المواد الوارد ذكرها في المادة ١٤، وحذف عبارة (من الملاك وأصحاب الحقوق الواردة في الفقرة الأولى منها) لأن عبارة (ذوي الشأن) الواردة بها تشمل معنى الملاك وأصحاب الحقوق.
وكذلك إضافة عبارة (أو إيداعه بأمانات الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية) الى حالات إيراد ذمة الجهة طالبة نزع الملكية الواردة في ذات المادة وذلك لتحقيق مصلحة ذوي الشأن في اقتضاء قيمة التعويض المستحق عن عدم الانتفاع مع استبدال عبارة (طالبة نزع الملكية) بكلمة (المذكورة) الواردة بذات المادة لتوضيح المعنى.
استبدال كلمتى (لذوي) و (بموجبه) بكلمتى (لأصحاب) و (وفيه) الواردتين بالفقرة الثانية من المادة ١٥ مع استبدال كلمتى (لذي) و(ذو) بكلمتى (لصاحب) و (صاحب) وإضافة عبارة (من هذا القانون) الى المادتين الوارد ذكرهما في الفقرة الثالثة من ذات المادة فضلا عن إعادة صياغة هذه الفقرة وجعلها فقرتين،، وذلك لضبط الأحكام الواردة بها لتحقيق

مصلحة الملاك عند تقدير التعويض مقابل عدم الانتفاع.
استبدال عبارة (للوزير المختص) بعبارة (يجوز للمحافظ) الواردة في صدر المادة ١٦ لأن الوزير هو صاحب الاختصاص الأول في تنفيذ أحكام هذا القانون، كما أن الجهة التي تقوم بتنفيذ مثل هذه الأمور تخضع لإشرافه فضلا عن أنه قد يتطلب الأمر الاستيلاء المؤقت على بعض العقارات التي قد تدخل في نطاق محافظتين مما يتطلب أن يكون القرار في مثل هذه الحالة للوزير.
وكذلك إضافة عبارة (من هذا القانون) إلى المادتين الوارد ذكرهما في الفقرة الثانية من ذات المادة.
تعديل صياغة الفقرة الأولى من المادة ١٧ بحيث يكون نصها كالآتي: "تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بانتهاء الغرض المستولى عليه من أجله ـ أو ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي أيهما أقرب ويجب إعادة العقار في نهاية هذه المدة بالحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء مع تعويض عن كل تلف أو نقص في قيمته ".
ويهدف هذا التعديل إلى تحقيق مصلحة ملاك العقارات التي تم الاستيلاء عليها بصفة مؤقتة، وبذلك تنتهي مدة الاستيلاء المؤقت التي تبدأ من تاريخ الاستيلاء الفعلي على العقارات بانتهاء الغرض الذي من أجله تم الاستيلاء، والتي قد تقل عن ثلاث سنوات أو بمضي ثلاث سنوات كاملة.
وكذلك تعديل عجز هذه المادة بما يوجب على الجهة المختصة أن تعيد العقار إلى حالته الأولى أو أن تدفع تعويضا عاجلا للمالك إذا أصبح العقار نتيجة الاستيلاء المؤقت غير صالح للاستعمال، وعلة هذا التعديل تعويض المالك تعويضا عادلا يتناس ب مع ما لحقه من ضرر بسبب الاستيلاء المؤقت على عقاره والذي نتج عنه عدم صلاحيته للانتفاع به مرة أخرى.
رأت اللجنة حذف عنواني البابين الخامس والسادس الواردين في مشروع القانون، ونقل عنوان الباب السابع والمتضمن عبارة (أحكام عامة ووقتية) كلا يشتمل على الأبواب الثلاثة (الخامس والسادس والسابع) وتسمى كلها بالباب الخامس ويعنون بعبارة (أحكام عامة ووقتية) ويحتوي على المواد من مادة ١٨ إلى مادة ٣١.
وسبب ذلك أن عنوان الباب الخامس والمشتمل على عبارة (في التحسينات التي تطرأ على العقارات بسبب أعمال المنفعة العامة) لا يتفق مع المعنى الوارد في المواد التي يحتوي عليها هذا الباب، لأنها مواد تتعلق بتنظيم مسائل تدخل في عناصر تقدير التعويض مقابل

نزع الملكية، ولا صلة لها بإجراء التحسين ذاته.
كما أن عنوان الباب السادس والمتضمن عبارة في التوسع في نزع الملكية لا يتضمن المعنى الوارد في المادة التي يشملها هذا الباب، إذ أن المقصود من هذه المادة ليس هو التوسيع في نزع الملكية، وإنما الهدف منها هو إمكان إدخال كل ما هو لازم من العقارات للمشروع ذاته من ضمن ما يتم نزع ملكيته.
تعديل صياغة المادة ١٨ وذلك على النحو الآتي:
" إذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذي لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة في غير مشروعات التنظيم داخل المدن وجب على اللجنة المنصوص عليها في المادة ٧ من هذا القانون مراعاة هذه الزيادة وهذا النقصان في تقدير التعويض ".
والهدف من هذا التعديل أن الزيادة أو النقصان الذي يرد على العقار المنزوع ملكية جزء منه نتيجة للتحسينات التي قامت بها جهة الإدارة غير معروف أو محدد قيمته مسبقا، ما يجعل تحديد حد أقصى لها أيا كان لا يحقق العدالة بالنسبة لذوي الشأن أو لجهة الإدارة على السواء.
تعديل صياغة الفقرة الأولى من المادة ٢٠ باستبدال عبارة (ويودع) بعبارة (ويعلى) الواردة في المادة ٢١، وذلك لحسن الصياغة كما رؤى استبدال عبارة (أو التخطيط العمراني وتحسين المرافق العامة) بعبارة (أو التحسين أو التجميل) الواردة بالمادة ٢٢ مع حذف كلمة (المقصود) وعبارة (أو التجميل) الواردة بذات المادة، حتى يتفق الحكم الوارد بها مع ما ورد بالمادة ٢ من تعريف أعمال المنفعة العامة.
إعادة صياغة المادة ٢٣ بتقديم أو بتأخير أو إضافة بعض العبارات أو استبدال بعض الكلمات منها، وذلك لتوضيح الحكم الوارد بها.
استبدال عبارة (أو غيرها) بعبارة (أو غير ذلك) وكلمة (بغرض) بكلمة (بقصد) وعبارة (يزيد على المستحق) بكلمة (أزيد) وكلمة (ذي) بكلمة (صاحب) الواردة في الفقرة الأولى من المادة ٢٤.
وكذلك تعديل صياغة الفقرة الثانية من المادة ذاتها عل النحو الآتي:
"ويعد كل عمل أو إجراء من هذا القبيل بعد نشر قرار نزع الملكية في الجريدة الرسمية أنه قد أجرى للغرض المذكور ولا يدخل في تقدير التعويض".
وسبب ذلك إبراز الحكم الوارد بالمادة وزيادة وضح معناها.

استهلال المادة ٢٥ بعبارة (لا توقف) بدلا من ورود هذه العبارة في سياق نص المادة، وذلك لضبط الصياغة.

تعديل نص المادة ٢٧ بحيث تم استبدال كلمتي (مبلغ) و (مقابل) بكلمتي (رسم) و (نظير) وعبارة (الأوراق) بعبارة (وكافة الأوراق)، وكذلك عبارة (أو تلك المؤيدة) بعبارة (أو المؤيدة) كما تم حذف كلمة (جميع) واستبدال عبارة (من جميع الرسوم المقررة في سائر القوانين الأخرى) بعبارة (من رسوم) وذلك لحسن الصياغة.

واللجنة توافق على مشروع القانون، وترجو المجلس الموقر الموافقة عليه معدلا بالصيغة المرفقة.

رئيس اللجنة المشتركة بالإنابة
سعد بهنساوى

مذكرة إيضاحية لمشروع قانون
بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة والتحسين

صدر القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات لمنفعة العامة والتحسين وقت أن كان النظام السائد في البلاد هو نظام المركزية الإدارية وفي وقت كانت فيه المرافق العامة - في الغالب الأعم - عبارة عن مصالح عامة تتبع وزارات الحكومة، وقد مضى ما يزيد على ربع قرن منذ صدور هذا القانون دون أن يلحقه تعديل يذكر بسائر التطور الهائل الذي لحق البنيان الإداري للدولة والذي بدأ بالأخذ بنظام اللامركزية الإدارية متمثلا في نظام الحكم المحلي وماثلا ذلك في تحول العديد من المصالح العامة الى هيئات عامة تتمتع كل منها بشخصية معنوية مستقلة عن الشخصية المعنوية للدولة كما أصبح لكل هيئة من هذه الهيئات ميزانية مستقلة عن الميزانية العامة للدولة.

ونظرا لما لهذا القانون من آثار خطيرة بالنسبة لأجهزة الدولة القائمة على المرافق العامة والأفراد ممن يراد نزع ملكيتهم للمنفعة العامة أو التحسين فقد بات من الضروري تعديله بما يكفل هذا التطور من جهة وسد الثغرات التي كشف عنها التطبيق العملي للقانون.

وآية ذلك أن هذا القانون قد صدر وقت أن كانت الهيئة المصرية العامة للمساحة إحدى المصالح التابعة لوزارة الأشغال العامة والموارد المائية، وكانت المشروعات التي تتولاها الدولة محصورة في نطاق محدود، ومن أجل ذلك عهد إليها باعتبارها الجهة التي تقوم بإجراءات نزع الملكية بمهمة تقدير التعويض عن العقارات، والممتلكات التي يجري نزع ملكيتها واستتبع ذلك أن ترصد في الميزانية قيمة التعويضات المقدرة للأراضي والعقارات المقرر نزع ملكيتها للمنفعة أو التحسين وأناط بها تلقي الاعتراضات المقدمة من أصحاب الشأن وتحقيقها وإحالة ما كان منها خاصا بتقدير التعويض الى رئيس المحكمة الابتدائية ليحيلها بدوره الى لجنة الفصل في المعارضات لتفصل فيها، وأجاز القانون لكل من مصلحة المساحة ولأصحاب الشأن الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقارات، ومد المشرع هذه الإجراءات الى حالات الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر والاستيلاء المؤقت على العقارات اللازمة لإجراء أعمال الترميم أو الوقاية أو غيرها.كما أناط القانون بمصلحة المساحة الوفاء بقيمة العقارات من الاعتمادات المختصة لها وفي حالة

صدور قرارات أو أحكام بزيادة قيمة التعويضات عن المبالغ المقدرة في الميزانية، فإن مواجهة هذه الزيادة لم تكن لتتطلب سوى إدراج المبالغ المطلوبة في الميزانية الجديدة.
إلا أن الأمر اصبح جد مختلف بعد ازدياد عدد الأشخاص المعنوية العامة وتنوع مشروعاتها، فضلا عن التطورات الاقتصادية المتلاحقة، كل ذلك أدى الى أن الأحكام الصادرة بزيادة التعويضات عن القيمة المقدرة أساس تظل عاطلة عن التنفيذ لفترات طويلة الى أن تقوم الجهات طالبة نزع الملكية بإدراج قيمة هذه الزيادة في ميزانيتها ثم موافاة هيئة المساحة بها لتقوم بالوفاء بها لصحاب الشأن بالنظر الى أن هذه الأحكام تصدر طبقا لأحكام القانون القائم ضد هيئة المساحة وليس ضد الجهة طالبة نزع الملكية وهذا الأمر - في حد ذاته - فضلا عن أنه يلحق ضررا بليغا بمن نزعت ملكيتهم يظهر أجهزة الدولة في مجموعها بمظهر الممتنع عن تنفيذ أحكام القضاء.
كما وأن انفراد هيئة المساحة بتقدير التعويض لم يعد متلائما مع الأوضاع الاقتصادية الحالية ن فضلا عن حلولها محل الجهات طالبة نزع الملكية في الطعن على قرارات لجنة الفصل في المعارضات وانعقاد الخصومة بنها وبين أصحاب الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق أمام المحكمة الابتدائية، تم صدور الأحكام لصالحها أو ضدها لا يتفق من الناحية القانونية السليمة مع الآثار المترتبة على تمتع كل من الهيئة وهذه الجهات بشخصية معنوية وأبرز هذه الآثار الذمة المالية المستقلة والأهلية للتقاضي.
هذا علاوة على أن الدولة قد اتجهت منذ أمد الى الرجوع بالأنزعة التي تثور بين الدولة والأفراد إلى قاضيها الطبيعي ليفصل فيها طبقا لأحكام القوانين التي تنظم إجراءات التقاضي.
لكل ما تقدم فقد أعد مشروع القانون المقدم الذي نص فيه على إلغاء بعض النصوص التي تتناول نزع الملكية في بعض القوانين لتماثلها مع القانون الحالي أو إحالتها إلى أحكامه وهو نصوص القانون رقم ٢ لسنة ١٩٦٣ بشأن نزع ملكية العقارات اللازمة لتحويل أراضي الحياض إلى نظام الرى الدائم وكذلك مل نص يخالف أحكام هذا القانون.
وقد نصت المادة السادسة من القانون إلى أن تقدير التعويض يتم بواسطة لجنة تشكل بكل محافظة بقرار من المحافظ من مندوب من الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية رئيسا وعضوية مندوب عن مديرية الزراعة بالمحافظة بالنسبة للأراضي الزراعية أو مندوب عن مديرية الإسكان والتعمير بالنسبة للعقارات والمنشآت الواقعة داخل كردون المدن

ومندوب عن مديرية المساحة بالمحافظة ويقدر التعويض ضد الأسعار السائدة وقت تسليم العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة.
وأضافت المادة الى أنه يجوز بموافقة الملاك اقتضاء التعويض كله أو بعضه عينا، أو إرجاء صرف قيمة أنصبتهم عن العقارات المنزوع ملكيتها الى أن يتم بيع قطع أراضي الحى أو المنطقة جميعها.
وفي هذه الحالة يستحقون تعويضا مساويا القيمة هذه الأنصبة منسوبا الى التقييم الإجمالي لأراضي الحى أو المنطقة مضافا إليه نصف الفرق بين القيمة المذكورة وبين قيمة هذه الأنصبة منسوبة الى مجموع ثمن بيع قطع الأراضي المتبقية بعد خصم تكاليف تنفيذ المشروع.
وتم قصر المادة الثامنة من القانون على الطعن على تقدير التعويض حيث نصت على أنه لكل من الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال ثلاثين يوما من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة السابعة الحق في الطعن على تقدير التعويض الوارد بكشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقارات والمنشآت ويرفع الطعن طبقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون المرافعات وتنعقد الخصومة في هذا الطعن بين الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق فقط.
نصت المادة التاسعة على أنه لكل من الملاك وأصحاب الحقوق خلال المدة المنصوص عليها في المادة السابعة الحق في الافتراض على باقي البيانات الواردة بكشوف العرض ويقدم الاعتراض الى الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية مرفقا به كافة المستندات المؤيدة له وذلك خلال التسعين يوما التالية له وإلا اعتبر الاعتراض كأن لم يكن.
وأوضحت المادة الثانية عشرة من القانون أنه إذا لم تودع النماذج أو القرار الوزاري طبقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة الحادية عش خلال سنتين من تاريخ نشر قرار المنعة العامة في الجريدة الرسمية سقط مفعول هذا القرار بالنسبة للعقارات التي لم تودع النماذج أو القرار الخاص بها ما لم يكن قد بدئ في تنفيذ المشروع خلال المدة المشار إليها.
وأفادت المادة الثالثة عشرة الى أن الطعن في تقدير التعويض لا يحول دون حصول ذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق من الجهة طالبة نزع الملكية على المبالغ المقدرة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة السادسة، كما لا يحول استئناف الأحكام الصادرة من

المحكمة الابتدائية المقام منهم وحدهم دون حصولهم من هذه الجهة على المبالغ المحكوم بها من المحكمة الابتدائية وإذا تعذر الدفع لأى سبب كان أودعت المبالغ بأمانات هذه الجهة مع إخطار ذوي الشأن بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ويكون دفع التعويض لذوي الشأن أو إخطارهم يتعذر الدفع لذمة الجهة نازعة الملكية من قيمة التعويض من عدم الانتفاع.

وخصص الباب الرابع من القانون للاستيلاء المؤقت على العقارات حيث نصت المادة ١٤ منه على أن يكون للجهة طالبة نزع الملكية الحق في الاستيلاء بطريق التنفيذ لمباشر على العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة ويتم ذلك بقرار من رئيس الجمهورية أو من ينيبه وينشر في الجريدة الرسمية ويشمل بيانا إجماليا للعقار واسم المالك الظاهر مع الإشارة الى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة ويبلغ القرار الى أصحاب الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ويمنحون مهلة لا تقل عن أسبوعين لإخلاء العقار ويكون لهم الحق في تعويضهم مقابل عدم الانتفاع من تاريخ الاستيلاء الفعلي الى حين دفع التعويض عن نزع الملكية، ويقدر التعويض بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة السادسة خلال شهر من تاريخ الاستيلاء، ولصاحب الشان الحق في الطعن على قيمة التعويض عن عدم الانتفاع خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلانه بقيمة التعويض وذلك على النحو المبين بالفقرة الأولى من المادة (٨).

وأجازت المادة الخامسة عشرة للمحافظ بناء على طلب الجهة المختصة في حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تفشي وباء، وكافة الأحوال الطارئة أن يأمر بالاستيلاء مؤقتا على العقارات اللازمة لإجراء أعمال الترميم أو الرقابة أو غيرها ويقدر تعويض مقابل الانتفاع بواسطة اللجنة المنصوص عليهما في المادة السادسة ويتم الإخطار به والطعن عليه طبقا للوارد في المادة السابقة، وحددت مدة الاستيلاء بثلاث سنوات يجب بعدها إعادة العقار بالحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء أو نزع ملكيته في حالة تعذر الاتفاق مع أصحاب الشأن أو عدم صلاحيته.

وأفرد الباب الخامس للتحسينات التي ترد على العقارات بسبب أعمال المنفعة العامة ومواد مستقاه كما هى في القانون الحالي عدا أنه تم حذف جملة (ويكون تقدير السلطة القائمة على أعمال التنظيم للتكاليف المذكورة غير قابل للطعن عليه) حيث تنظم اللائحة التنفيذية الإجراءات الخاصة بتقدير التحسين وتكاليف المشروع وفي الباب الخاص بالتوسع

في نزع الملكية ألغيت المادة الخاصة بجواز تأجيل دفع التعويض في حالة نزع الملكية للتحسين أو التجميل أو إنشاء حى جديد وكذلك استبقيت مواد الباب الأخير الخاصة بالأحكام العامة والوقتية عدا أنه تم رفع تهمة الرسم الذي نظير الدمغة والتوقيع على المستندات والعقود الى مبلغ جنيه عن كل مبلغ يجاوز العشرة جنيهات.كما تم إلغاء نص المادة ٣١ من القانون الحالي وتم النص بالمادة ٢٨ من القانون المقدم على أن المعارضات التي لم يفصل فيها حتى تاريخ العمل بهذا القانون تحال بحالتها الى المحكمة المختصة وفقا لأحكامه.

ويتشرف وزير الأشغال العامة والموارد المائية بعرض مشروع القانون المذكور بعد إفراغه في الصورة التي أقرها مجلس الدولة والتعديلات التي أدخلتها اللجنة الوزارية للشئون التشريعية.

رجاء الموافقة عليه وإصداره.

وزير الأشغال العامة والمواد المائية

مهندس / عصام راضي

وزارة الأشغال العامة والموارد المائية
قرار رقم ٣١٩ لسنة ١٩٩٠
صادر بتاريخ ١٩٩٠/١٢/٣١
بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة

(نشر بالوقائع المصرية العدد ٤٩ في ١٩٩١/٢/٢٦)

وزير الأشغال العامة والموارد المائية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة ولائحته التنفيذية.

وعلى القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٨٢٧ لسنة ١٩٧٥ بإعادة تنظيم الهيئة المصرية العامة للمساحة.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

قـــرر

(المادة الأولى)

يعمل باللائحة التنفيذية لقانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة المرفقة ويلغى كل حكم يخالف أحكامها.

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

وزير الأشغال والموارد المائية

مهندس / عصام راضي

اللائحة التنفيذية
لقانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة

مادة (١) : تتولى الهيئة المصرية العامة للمساحة إجراءات نزع ملية الأراضي والعقارات اللازمة لمشروعات المنفعة العامة وذلك فيما عدا المشروعات التي تتولاها جهات أخرى طبقا للقانون.

مادة (٢) : ترسل الجهة طالبة نزع الملكية قرار رئيس الجمهورية بتقرير صفة المنفعة العامة الى الإدارة المركزية لشئون المصلحة والمناطق بالهيئة المصرية العامة للمساحة مرفقا به ما يأتي :

مذكرة ببيان المشروع المطلوب تنفيذه.

رسم بالتخطيط الإجمالي للمشروع والعقارات اللازمة له وذلك لاتخاذ إجراءات نزع ملكية الأراضي والعقارات اللازمة للمشروع.

مادة (٣) : تشكل لجنة الحصر وتحديد العقارات والمنشآت التي تقرر لزومها للمنفعة العامة من :

مندوب عن الهيئة المصرية العامة للمساحة لا تقل درجة وظيفته عن الدرجة الثانية يختاره رئيس الإدارة المركزية لشئون المساحة والمناطق بالهيئة.

(رئيسا)

مندوب من الوحدة المحلية الموقع بدائرتها المشروع يختاره رئيس الوحدة المحلية المختصة.

(عضوا)

صراف الناحية أو الشياخة الواقع في دائرتها المشرع. (عضوا)

وتحدد اللجنة موعدا لمباشرة عملية الحصر.

وتتولى الهيئة الإعلان عن هذا الموعد قبل خمسة عشر يوما على الأقل من الموعد المحدد وذلك بطريق اللصق في لوحة الإعلانات في المقر الرئيسي للوحدة المحلية المختصة وفي مقر العمدة أو نقطة شرطة بحسب الأحوال.

مادة (٤) : تتحقق مديرية المساحة المختصة من صحة البيانات التي أثبتتها لجنة الحصر وذلك بمراجعتها على دفاتر المكلفات وغيرها من السجلات والدفاتر الرسمية مع بيان أرقام المكلفات.

مادة (٥) : تتولى الإدارة العامة للتثمين بالهيئة معاينة موقع المشروع ودراسة واستكمال خرائط التثمين وكشوف معاملات العقارات الواقعة في منطقة المشروع وتعد تقريرا استشاريا بتقدير التعويض يعرض على لجنة تقدير التعويض بالهيئة للاسترشاد به في عملها.

مادة (٦) : تعد مديرية المساحة المختصة بعد إيداع مبلغ التعويض خزانة الهيئة كشوفا من واقع عملية الحصر والتحديد المنصوص عليها في هذه اللائحة يبين فيها العقارات والمنشآت التي تم حصرها ومساحتها وموقعها وأوصافها وأسماء ملاكها وأصحاب الحقوق فيها ومحال إقامتهم والتعويضات التي قدرتها لجنة تقدير التعويض ويتم إعداد أربع صور من هذه الكشوف تراجع بمعرفة مكتب نزع الملكية بمديرية المساحة المختصة وتعتمد من مدير المديرية وتختم بخاتمها.

مادة (٧) : يخطر الملاك ذوو الشأن والجهة طالبة نزع الملكية بمواعيد عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة السابقة بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول وذلك قبل الموعد المحدد لعرض الكشوف بأسبوع على الأقل.

مادة (٨) : تتولى الهيئة تحقيق المعارضات المقدمة من ذوي الشأن في البيانات الواردة في الكشوف المعروضة أو المتعلقة بحق على العين الواردة بالكشوف مع إعلان ذوو الشأن بقرارها بموجب كتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ انتهاء المدد المنصوص عليها في المادة ٨ من قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة المشار إليه.

مادة (٩) : يجب على الجهة التي تقوم بمشروع أو بعمل من أعمال المنفعة العامة التي يترتب عليها تحسين طبقا لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ المشار إليه إخطار الهيئة لاتخاذ الإجراءات طبقا للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القانون المشار إليه ولائحته التنفيذية.

قانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥
بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها
تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة

(نشر بالوقائع المصرية العدد ٣٣ مكرر عدد غير عادي في ١٩٥٥/٤/٢٥)

باسم الأمة ،

مجلس الأمة :

بعد الاطلاع على الإعلان الدستوري الصادر في ١٠ من فبراير سنة ١٩٥٣.

وعلى القرار الصادر في ١٧ من نوفمبر سنة ١٩٥٤ بتخويل مجلس الوزراء سلطات رئيس الجمهورية.

وعلى القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٥ بنظام المجالس البلدية.

وعلى القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ بإنشاء مجلس بلدي لمدينة القاهرة والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ٩٨ لسنة ١٩٥٠ بشأن المجلس البلدي لمدينة الإسكندرية والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٥٠ بشأن المجلس البلدي لمدينة بور سعيد والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ٤٩٦ لسنة ١٩٥٤ بإنشاء مجلس بلدي لمصيف رأس البر.

وعلى القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة والتحسين.

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة.

وبناء على ما عرضه وزير الشئون البلدية والقروية والمالية والاقتصاد.

أصدر القانون الآتي :
مادة (١) : يفرض في المدن والقرى التي بها مجلس بلدية مقابل تحسين على العقارات المبينة والأراضي التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة.
ويتولى كل مجلس في دائرة اختصاصه تحصيل هذا المقابل ويكون موردا من موارده.
مادة (٢) : تعتبر من أعمال المنفعة العامة في تطبيق هذا القانون الأعمال الآتية :
أولا : إنشاء الطريق والميادين أو توسيعها أو تعديلها.
ثانيا : مشرعات المجاري.
ثالثا : إنشاء الكباري والمجازات السطحية (المزلقانات) والممرات السفلية أو تعديلها.
ويجوز بقرار من مجلس الوزراء إضافة أعمال أخرى ذات منفعة عامة الى الأعمال المذكورة على أن يتضمن القرار تحدي المناطق التي يطرأ عليها التحسين بسبب هذه الأعمال.
مادة (٣) : تحدد المناطق التي يطرأ عليها تحسين بسبب الأعمال المنصوص عليها في المادة الثانية بحيث يشمل :
أولا : بالنسبة الى إنشاء الطرق والميادين أو توسيعها أو تعديلها العقارات التي تقع في منطقة محدودة بخطوط توازي حدود الطريق أو الميدان ولا تجاوز بعدها عن تلك الحدود مائة وخمسين مترا.
ثانيا : بالنسبة الى مشروعات المجاري العامة.
العقارات التي تتصل مباشرة بطريق زود بخط من شبكة المجاري.
العقارات التي تطل على طريق ليس به خط من شبكة المجاري متى كانت المسافة بينها وبين أقرب وصلة جديدة لا تزيد على مائة متر.
ثالثا : بالنسبة الى إنشاء أو تعديل الكباري والمجازات السطحية والممرات السفلية. العقارات التي تقع داخل منطقة محدودة بخطين متوازيين لمحور الكوبري أو المجاز السطحي أو الممر السفلي وعلى بعد لا يجاوز ثلاثمائة متر من هذا المحور - وخطين موازيين لنهايتى الكوبري أو المجاز السطحي أو الممر السلفي وعلى بعد لا يجاوز ثلاثمائة متر من هاتين النهايتين.
ويكون تحديد المناطق أو العقارات التي يطرأ عليها تحسين بالاتفاق بين وزارة الشئون البلدية والقروية وبين الوزارة أو المصلحة المختلفة.
مادة (٤) : على الجهة التي تقوم بعمل من الأعمال المنصوص عليها في المادة الثانية أن تخطر وزارة الشئون البلدية والقروية بمجرد البدء في تنفيذه ببيان واف عنه وعن مراحل

التنفيذ والتقدير الابتدائي للتكاليف وأن ترفق بهذا البيان الخرائط اللازمة.
ويصدر وزير الشئون البلية والقروية عن كل عمل من أعمال المنفعة العامة يرى أن يترتب عليه تحسين - قرارا يتضمن بيان هذا العمل وتاريخ بدء الانتفاع به أو بجزء منه ويرفق به خريطة تبين بها حدود منطقة التحسين.
وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويلصق في المحل المعد للإعلانات بمقر المجلس البلدي المختص وفي مقر البوليس أو العمدة الكائن في دائرته العقار.
مادة (٥) : تقوم مصلحة المساحة بجميع الأعمال الفنية اللازمة لمسح عقارات المنطقة المحددة في القرار المنصوص عليه في المادة السابقة وحصر ملاكها.
مادة (٦) : تقدر قيمة العقار الداخل في حدود منطقة التحسين - قبل التحسين وبعده لجنة تؤلف من:
مدير أعمال يندبه مراقب المراقبة الإقليمية بوزارة الشئون البلدية والقروية الواقع في دائرتها العقار. (رئيسا)
المهندس الذي يرأس قسم التنظيم في المجلس البلدي المختص أو من ينوب عنه. (عضواً)
عضو من أعضاء المجلس البلدي المختص يختاره رئيس المجلس من غير الأعضاء المعينين بحكم وظائفهم. (عضواً)
مندوب عن تفتيش المساحة المختص. (عضواً)
ويحل محل مندوب المراقبة الإقليمية لوزارة الشئون البلدية والقروية في القاهرة والإسكندرية وبور سعيد مهندس من الإدارة الهندسية يندبه مدير المجلس البلدي وفي المحافظات الأخرى مهندس ينيب وزير الشئون البلدية والقروية.
ولا يجوز أن يشترك في عضوية اللجنة عند التقدير من يكون له أو لزوجته أو لأحد أقاربه أو أصهاره الى الدرجة الرابعة أو لمن يكون هو وكيلا عنه أو وصيا أو قيما عليه مصلحة في التقدير.
وتستأنس اللجنة في تقدير قيمة العقار بثمن شراء المالك الأخير له وما أحدث فيه من تعديلات أو تحسينات وكذلك في الصفقات التي تمت في مدة قريبة من وقت التقدير بشأن العقارات المجاورة الواقعة في منطقة التحسين.

وتصدر اللجنة قرارها خلال شهرين من تاريخ ورود الأوراق إليها.
وتبلغ القرار الى المجلس البلدي المختص لاعتماده في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما فإذا لم يعتمده أعاده الى اللجنة مشفوعا بأسباب اعتراضه - وعلى اللجنة إعادة النظر واتخاذ قرار في الموضوع في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إعادة الأوراق إليها.
ويعلن المجلس البلدي الى ذي الشأن قرارات اللجنة التي يعتمدها وكذلك القرارات التي تصدر منها في حالة إعادة التقديرات إليها.
مادة (٧) : لذوي الشأن الطعن في قرارات اللجان خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلانهم بها، ويؤدي الطاعن رسما قدره ١٪ من القدر المتنازع من مقابل التحسين بحيث لا يقل هذا الرسم عن جنيه واحد ولا يزيد على عشرين جنيها - ويجب أن يرفق الإيصال الدال على أداء الرسم بصحيفة الطعن، وبرد الرسم كله أو بعضه بنسبة ما يقضى به من طلبات الطاعن.
مادة (٨) : تفصل في الطعون لجنة تؤلف في كل مديرية أو محافظة من :
رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار أو وكيلها. (رئيسا)
مراقب المراقبة الإقليمية بوزارة الشئون البلدية (عضواً)
والقروية الواقع في دائرتها العقار أو من ينوب عنه. (عضواً)
مفتش المساحة أو من ينوب عنه. (عضواً)
مفتش المالية أو من ينوب عنه. (عضواً)
عضوين من أعضاء المجلس البلدي المختص يختارهما
رئيس المجلس من غير الأعضاء المعينين بحكم وظائفهم. (عضواً)
ويحل محل مراقب المراقبة الإقليمية لوزارة الشئون البلدية والقروية في القاهرة والإسكندرية وبور سعيد مدير المجلس البلدي المختص أو من ينوب عنه - وفي المحافظات الأخرى مهندس يندبه وزير الشئون البلدية والقروية - كما يحل رئيس القسم المالي أو من ينوب عنه في جميع المحافظات محل مفتش المالية.
ولا يجوز أن يشترك في عضوية اللجنة من يكون له أو لزوجته أو لأحد أقاربه أو أصهاره الى الدرجة الرابعة أو لمن يكون هو وكيلا عنه أو وصيا أو فيما عليه مصلحة أو التقدير، وكذلك من يكن قد سبق له الاشتراك في أعمال لجنة التقدير.

وتفصل هذه اللجنة في الطعون في ميعاد لا يجاوز شهرا من تاريخ ورودها إليها وتكون قراراتها نهائية.

مادة (٩) : يعلن الطاعن بموعد الجلسة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول قبل الجلسة بثمانية أيام على الأقل وله أن يحضر بنفسه أو يستعين بمحام على أن يتقدم بدفاعه مكتوبا وللجنة أتن تطلب الى ذوي الشأن ما تراه لازما من إيضاحات ويصدر القرار مسببا.

مادة (١٠) : يكون مقابل التحسين مساويا نصف الفرق بين تقدير اللجنة لقيمة العقار قبل التحسين وبعده.

مادة (١١) : للمالك خلال ستين يوما من تاريخ إعلانه بالتقدير النهائي لقيمة العقار أن يختار إحدى الطرق الآتية لأداء مقابل التحسين :

أداء المقابل فورا.

أداؤه على عشرة أقساط سنوية متساوية على أن تحل جميع الأقساط في حالة التصرف في المقدار.

أداء المقابل كله أو بعضه عينا إذا كان العقد أرضا فضاء، وذلك بالشروط والأوضاع التي تبينها اللائحة التنفيذية.

مادة (١٢) : إذا لم يحضر المالك إحدى طرق الأداء خلال الموعد المبين في المادة السابقة يكون مقابل التحسين مستحق الأداء في الأحوال وبالشروط الآتية :

أولا : في حالة بناء الأرض الفضاء أو تعلية المبنى القائم أو تعديله تعديلا يزيد في إيراده.

ويحصل المقابل على خمسة أقساط سنوية متساوية على الأكثر يحل أولها عند الحصول على رخصة البناء أو التعلية أو التعديل.

ثانيا : في حالة انتقال الملكية بالميراث.

ويحصل المقابل على خمسة أقساط سنوية متساوية على الأكثر يحل بعد سنة من تاريخ وفاة المورث.

ولا يجوز لمصلحة الضرائب الإفراج عن أى عقار كائن في دائرة اختصاص مجلس بلدي إلا بعد أني قدم ذو الشأن شهادة من هذا المجلس بموافقته على ذلك.

ثالثا : في حالة التصرفات الناقلة لملكية العقار.

ويكون مقابل التحسين في هذه الحالات مساويا نصف الفرق بين تقدير اللجنة لقيمة العقار قبل التحسين وبعده طبقا للمادة التاسعة.

وعلى أنه في حالة التصرفات الناقلة للملكية إذا زاد الثمن على تقدير اللجنة لقيمة العقار بعد التحسين يكون مقابل التحسين نصف الفرق بين تقدير اللجنة لقيمة العقار قبل التحسين وبين الثمن، وإذا حدث تصرف في جزئ العقار استحق المقابل بنسبة هذا الجزء إلى العقار كله.

مادة (١٣) : للمجلس البلدي المختص - في جميع الأحوال - أن يحصل مقابل التحسين عن طريق خصمه مما يستحق في ذمته لذوي الشأن من تعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة أو التحسين.

مادة (١٤) : للمجلس البلدي إذا تبين أن عقار بيع بأقل من قيمته الحقيقية بقصد التهرب من مقابل التحسين أن يحيل الأمر الى اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة للنظر في جدية الثمن المتفق عليه وتقدير قيمة العقار الحقيقية - وتتبع في هذه الحالة الإجراءات المنصوص عليها في المواد السادسة والسابعة والثامنة.

مادة (١٥) : يكون مقابل التحسين دينا ممتازا على العقار ويأتي في المرتبة بعد المصروفات القضائية والضرائب ويكون تحصيله بطريق الحجز الإداري.

مادة (١٦) : ملغاة. (ألغيت هذه المادة بالقانون رقم ١٩٩١ - الجريدة الرسمية العدد ١٠ مكرر في ١٩٩١/٣/١٣)

مادة (١٧) : يجوز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم الامتناع من الترخيص في إقامة مبان إنشاءات أو تعليتها إذا لم يقم ذوو الشأن بأداء ما يكون مستحقا من مقابل التحسين أو أقساطه.

مادة (١٨) : يكون لمندوبي مصلحة المساحة والمجالس البلدية المختصة ولأعضاء اللجان المنصوص عليها في هذا القانون الحق في دخول العقارات والأراضي الواقعة بمناطق التحسين لإجراء العمليات الفنية والمساحية والحصول على البيانات اللازمة عن تلك العقارات بعد إخطار ذوي الشأن بخطابات موصى عليها.

مادة (١٩) : تلغى المادة ٤٥ من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٥٥ بنظام المجالس البلدية وكل نص مخالف أحكام هذا القانون.

مادة (٢٠) : على الوزراء كل فيما يخصه تنفيذ هذا القانون ويصدر وزير الشئون البلدية والقروية القرارات اللازمة لتنفيذه، ويعمل به من أول يناير سنة ١٩٥٣.

صدر بديوان الرئاسة في ٢٧ شعبان سنة ١٣٧٤، ٢٠ أبريل سنة ١٩٥٥.

المذكـــرة الإيضـاحيـــة
للقانـــون رقـــم ٢٢٢ لسنـــة ١٩٥٥

قامت الدولة في هذا العهد بمشروعات خطيرة جليلة ذات أثر في الإصلاح والعمران ورفع مستوى المعيشة ومن هذه المشروعات ما كان أثره مباشرا في رفع قيمة العقارات والأراضي الواقعة في نطاقها دون أن يحمل ذو الشأن الذين أفادوا من هذه المشروعات أى عبء مالي نظير ما عاد عليهم من نفع وذلك يتنافى والعدالة الاجتماعية التي تقتضي ألا يثرى فرد على حساب الجماعة.

وتحقيقات لهذه العدالة وتمكينا للدولة من السير قدما في سبيل الإصلاح والعمران والنهوض بالبلاد الى المستوى الجدير بها وضع مشروع القانون المرافق وتنص المادة الأولى على فرض مقابل التحسين في المدن والقرى التي بها مجالس بلدية على العقارات والأراضي التي تصيب تحسينا من أعمال المنفعة العامة على أن يكون هذا المقابل موردا من موارد المجالس البلدية التي تقع في دوائرها مناطق التحسين.

وحصرت المادة الثانية أعمال المنفعة العامة التي تسري في شأنه أحكام القانون وأجيز لمجلس الوزراء بقرار منه إضافة أعمال أخرى ذات منفعة عامة الى هذه الأعمال على أن يتضمن القرار تحديد المناطق التي يطرأ عليها التحسين بسبب هذه الأعمال.

كما حددت المادة الثالثة المناطق التي يطرأ عليها تحسين بسبب ذلك الأعمال.

وبينت المادة الرابعة الإجراءات اللازمة لتعيين الأعمال ذات المنفعة العامة التي يترتب عليها تحسين بحيث يصدر بهذا التعيين قرار من وزير الشئون البلدية والقروية يتضمن بيان العمل وتاريخ بدء الانتفاع به أو بجزء منه.

كما بينت المادة الخامسة مت يلي ذلك من إجراءات خاصة بتحديد مناطق التحسين وحصر ملاكها وتقوم بهذه الإجراءات مصلحة المساحة.

وناطت المادة السادسة تقدير قيمة الزيادة في ثمن العقارات المبينة والأراضي بلجنة روعى في تشكيلها توافر العناصر الفنية والهندسية.

وخولت المادة السابعة كل ذي شأن حق الطعن في قرارات تلك اللجنة أمام أخرى نص على طريقة تشكيلها في المادة الثامنة، وقد روعى في هذا التشكيل تمثيل عنصر قضائي تتوافر به عوامل الثقة والاطمئنان تعهد بالرياسة الى رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها

العقار أو وكيلها وتفصل اللجنة نهائيا في الطعون خلال مدة أقصاها شهر من تاريخ ورودها إليها.

ونصت المادة التاسعة على الإجراءات التي تتبع أمام لجنة الطعون.

وحددت المادة العاشرة أساس تقدير مقابل التحسين وهو نصف الفرق بين تقدير اللجنة لقيمة العقار قبل التحسين وبعده.

وتخفيفا لعبء المقابل عن ذوي الشأن وتيسيرا عليهم في إدانة خولتهم المادة الحادية عشرة حق الخيار خلال ستين يوما من تاريخ إعلان المالك بالتقدير النهائي لقيمة العقار بين طرق ثلاث للوفاء بالمقابل، فلهم إما أن يؤدوا المقابل فورا وإما أن يؤدوه مقسطا على عشرة أقساط سنوية متساوية على أن تحل جميع الأقساط في حالة التصرف في العقار وإما أن يؤدوه كله أو بعضه عينا إذا كان العقار أرضا فضاء.

وإذا لم يستعمل المالك حق الخيار السالف الذكر في الميعاد المحدد طبقت في شأنه أحكام المادة الثانية عشرة فيلزم بأداء المقابل في أحوال ثلاثة يتحقق بها إفادته ماديا من التحسين وهى :

حالة بناء الأرض الفضاء أو تعلية المبنى القائم أو بعد تعديله بحيث يترتب على ذلك زيادة في إيراد العقار ويكون تحصيل المقابل في هذه الحالة على خمسة أقساط سنوية متساوية على الأكثر حل أولها عند الحصول على رخصة البناء أو التعلية أو التعديل.

حالة انتقال الملكية بطريق الميراث، وأجيز في هذه الحالة تقسيط المقابل على مدة أقصاها خمس سنوات من تاريخ وفاة المورث وضمانا لقيام ذوي الشأن بإخطار المجلس البلدي المختص عند وفاة مورثهم في أقرب وقت فقد نص على عدم جواز الإفراج عن أى عقار في دائرة اختصاص مجلس بلدي إلا بعد تقديم شهادة من المجلس البلدي تثبت أن الورثة قد قاموا بإخطاره بانتقال الملكية إليهم عن طريق الميراث وأنهم أتموا الإجراءات المطلوب قيامهم بها، وسوف تنظم اللائحة التنفيذية وجوب قيام المجلس البلدي بمنح هذه الشهادة بالموافقة على الإفراج عن العقار بمجرد إتمام تلك الإجراءات.

حالة التصرفات الناقلة لملكية العقار، وقد روعى في هذه الحالة أن مالك العقار قد يغفل استعمال حق الخيار المخول له بالمادة العاشرة، ثم يترف في العقار بثمن يزيد على تقدير اللجنة لقيمته بعد التحسين فرؤى أن يكون المقابل في هذه الحالة هو نصف الفرق بين قيمة العقار قبل التحسين وبين ثمن بيعه إذا زاد هذا الثمن على قيمته بعد التحسين كما

قدرتها اللجنة وذلك حثا للمالك على استعمال حق الخيار في الميعاد المحدد استعمالا سوى به العلاقة نهائيا بين المالك وبين المجلس البلدي المختص في شأن مقابل التحسين بحيث لا يسأل المالك الذي استعمل حق الخيار في ميعاده إلا عن مقابل تحسين مساو لنصف الفرق بين قيمة العقار قبل التحسين وبعده ولو بيع العقار بعد ذلك بثمن يزيد على تقدير اللجنة لقيمته بعد التحسين.

ومن المفهوم أن وفاة المالك - الذي استعمل حقا في التقسيط وفقا للمادة العاشرة لن يترتب عليها تغيير في مواعيد أو قيمة الأقساط السنوية الباقية المستحقة التي يلتزم بها الورثة.

وأجازت المادة الثالثة عشر إجراء المقاصة بين مقابل التحسين وبين ما يكون مستحقا في ذمة المجلس البلدي المختص لذوي الشأن من تعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة أو التحسين.

ومنعا للتهرب من أداء مقابل التحسين نصت المادة الرابعة عشر على أن للمجلس البلدي إذا تبين أن عقارا بيع بأقل من قيمته الحقيقية بقصد التهرب من أداء مقابل التحسين أن يحيل الأمر الى لجنة التقدير للنظر في جدية الثمن المتفق عليه وتقدير قيمة العقار الحقيقية وتتبع في هذه الحالة باقي الإجراءات المنصوص عليها في هذا الصدد ويكون المقابل في هذه الحالة هو نصف الفرق بين قيمة العقار قبل التحسين السابق تقديره وبين قيمة العقار الحقيقية عند البيع.

وضمانا لأداء مقابل التحسين نصت المادة الخامسة عشرة على اعتباره دينا ممتازا على العقار على أن يأتي في المرتبة بعد المصروفات القضائية والضرائب

كما نص على أن يكون تحصيله في حالة التأخير في الأداء بطريق الحجز الإداري.

كما نظمت المادة السادسة عشر علاقة مصلحة الشهر العقاري بمقابل التحسين فحظرت شهر أى تصرف ناقل للملكية إلا بعد التحقق من أن العقار موضوع التصرف لا يدخل في مناطق التحسين أو أن يقدم ذو الشأن شهادة من المجلس البلدي المختص بموافقته على إجراء الشهر.

وأجازت المادة السابعة عشر للسلطة القائمة على أعمال التنظيم الامتناع من الترخيص في إقامة مبان أو منشآت أو توسيعها أو تعليتها أو هدمها إذا لم يقم ذوو الشأن بأداء ما يكون مستحقا من مقابل التحسين أو أقساطه.

ونصت المادة الثامنة عشر على حق مندوبي مصلحة المساحة والمجالس البلدية المختصة وأعضاء لجان التقدير والطعن في دخول العقارات والأراضي الداخلة في مناطق التحسين لإجراء العمليات الفنية والمساحية اللازمة، على أن يسبق ذلك إخطار ذوي الشأن بخطابات موصى عليها.

ونظرا لأن المشروعات العامة الكبرى قد بدأت قبل بدء السنة المالية ١٩٥٥/١٩٥٤ فقد نص على أن يعمل بأحكام هذا القانون اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٥٣.

وتتشرف وزارة الشئون البلدية والقروية ووزارة المالية والاقتصاد بعرض مشروع القانون المرافق على مجلس الوزراء مفرغا من الصيغة التي أقرها مجلس الدولة رجاء الموافقة عليه وإصداره.

وزير الشئون البلدية والقروية وزير المالية والاقتصاد

قرار رقم ٨٠٩ لسنة ١٩٥٥
باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥

بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التي طرأ عليها
تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة
(نشر بالوقائع المصرية العدد ٤٩ في ١٩٥٥/٦/٢٣)

وزير الشئون البلدية والقروية :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة.

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة.

قــرر

مادة (١) : تقوم وزارة الشئون البلدية والقروية بإرسال صورة من القرار المنصوص عليه في المادة الرابعة من القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ ومن الخريطة المرافقة له الى المجلس البلدي المختص بمجرد صدوره.

ويقوم هذا المجلس بالاشتراك مع مصلحة المساحة بجميع الأعمال الفنية اللازمة لمسح عقارات المنطقة المحددة في القرار وحصر ملاكها خلال ثلاثين يوما من تاريخ ورود القرار والخريطة المرافقة له.

مادة (٢) : يرسل المجلس البلدي صورة من القرار المشار إليه والخريطة المرافقة له وكشوف مسح العقارات وحصر الملاك الى رئيس لجنة تقدير قيمة العقارات المنصوص عليها في المادة السادسة من القانون خلال ثلاثة أيام من تاريخ الانتهاء من الأعمال الفنية لمسح العقارات وحصر ملاكها.

مادة (٣) : تجتمع لجنة التقدير بدعوة من رئيسها وتكون قراراتها بأغلبية الآراء فإن تساوت يرجح الرأى الذي في جانبه الرئيس.

وتحرر اللجنة محضرا بأعمالها وفقا للنموذج المعد لذلك (رقم ١ تحسين) تثبت فيه انتقالها الى موقع العقار ونتيجة معاينتها له ورأى كل عضو ويقيد المحضر في سجل خاص.

مادة (٤) : يعلن المجلس ذوي الشأن بالطريق الإداري بقرارات لجنة التقدير، وإذا تعذر إعلانهم بسبب غيبتهم أو امتناعهم عن تسلم الإعلان أو عدم الاستدلال على محل إقامتهم - تلصق نسخة من قرار اللجنة في المحل المعد للإعلانات بمقر المجلس البلدي وفي مقر

البوليس أو العمدة الكائن في دائرته العقار لمدة سبعة أيام.
وتتبع الطريقة ذاتها في إعلان القرارات الخاصة بالعقارات التي يمر ذوو الشأن فيها، يبدأ ميعاد الطعن في قرارات اللجنة من تاريخ الإعلان أو من تاريخ انتهاء مد اللصق المشار إليها.
مادة (٥) : يعد المجلس البلدي سجلا تقيد به صحائف الطعون في قرارات لجنة التقدير بحسب تاريخ وساعة ورودها وكذلك أرقام الإيصالات الدالة على أداء رسم كل طعن.
ويرسل المجلس البلدي صحائف تلك الطعون والأوراق الخاصة بتقدير العقارات محل الطعن الى رئيس لجنة الفصل في الطعون المنصوص عليها في المادة ٨ من القانون.
مادة (٦) : تجتمع لجنة الفصل في الطعون بدعوى من رئيسها في الموعد والمكان اللذين يحددهما.
وتصدر القرارات بأغلبية الآراء فإن تساوت رجح الرأى الذي في جانبه الرئيس.
وللجنة أن تأمر بحضور الطاعن وأعضاء لجنة التقدير وغيرهم ممن ترى لزوما لحضورهم أمامها لسماع أقوالهم ومناقشتهم فيها.
وترسل اللجنة قراراتها صورا من محاضر أعمالها الى المجلس البلدي.
مادة (٧) : يقوم المجلس البلدي بإعلان قرارات لجنة الفصل في الطعون الى ذوي الشأن.
وتتبع في هذا الإعلان الإجراءات المنصوص عليها في المادة الرابعة من هذا القرار.
مادة (٨) : على ذوي الشأن الذين يختارون أداء مقابل التحسين فورا أو على أقساط وفقا لحكم الفقرتين - الأولى والثانية من المادة ١١ من القانون أن يقدموا طلباتهم الى المجلس البلدي خلال الموعد المنصوص عليه في تلك المادة على النموذج المعد لذلك (رقم ٣ تحسين).
ويعد المجلس سجلا تقيد فيه هذه الطلبات وكذلك الطلبات المنصوص عليها في المادة التالية بحسب تاريخ وساعة ورودها.

مادة (٩) : على ذوي الشأن الذين يختارون أداء مقابل التحسين عينا وفقا لحكم الفقرة الثالثة من المادة ١١ من القانون أن يقدموا طلباتهم الى المجلس البلدي خلال الموعد المنصوص عليه في تلك المادة على النموذج المعد لذلك (رقم ٤ تحسين) وترفق بكل طلب خريطة تبين عليها حدود قطعة الأرض الفضاء المعروض على المجلس البلدي شراؤها نظير مقابل التحسين ويجب ألا تقل مساحتها عن ثلاثمائة متر مربع.

ويحيل المجلس البلدي الطلب الى لجنة التقدير بتقدير قيمة المساحة المعروضة للبيع ومدى صلاحيتها لأن تكون عقارا قائما بذاته ومدى قابليتها للتصرف فيها.
ويعرض تقرير اللجنة على المجلس البلدي فإذا أقره اتخذت الإجراءات اللازمة لإتمام التعاقد.
مادة (١٠) : تقدم طلبات استخراج الشهادات المنصوص عليها في المادتين ١٢، ١٦ من القانون على النموذج المعد لذلك (رقم ٥ أو رقم ٦ تحسين).
وعلى المجلس إعطاء الشهادة المنصوص عليها في الفقرة (ثانيا) من المادة ١٢ من القانون بمجرد التحقق من أن العقار موضوع الطلب لا يدخل في مناطق التحسين أو بمجرد قيام الورثة بتقديم المستندات المثبتة للملكية والورثة إذا كان العقار داخلا في مناطق التحسين.
ويجب البت في طلبات استخراج الشهادة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم الطلب إما بتسليم الشهادة المطلوبة الى الطالب وإما بإخطاره برفض طلبه وبأسباب هذا الرفض.
مادة (١١) : يعلن المجلس البلدي ذوي الشأن بالطريق الإداري يخصم مقابل التحسين من المستحق لهم في ذمته من تعويض عن نزع الملكية للمنفعة نزع الملية للمنفعة العامة أو التحسين طبقا لحكم المادة ١٣ من القانون.
مادة (١٢) : يعمل بهذا القرار من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.
وزير الشئون البلدية والقروية

قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة
بالقانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٥٩
بتعديل المادة ٩٧٠ من القانون المدني

باسم الأمة :

رئيس الجمهورية :

بعد الاطلاع على المادة ٩٧٠ من القانون المدني المعدلة بالقانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٥٧.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

قرر القانون الآتي :

مادة (١) : في جميع الأحوال لا تكسب حقوق الإرث بالتقادم إلا إذا دامت الحيازة مدة ثلاث وثلاثين سنة.

ولا يجوز تملك الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة وشركات القطاع العام غير التابعة لأيهما والأوقاف الخيرية أو كسب أى حق عيني على هذه الأموال بالتقادم.

ولا يجوز التعدي على الأموال المشار إليها بالفقرة السابقة، وفي حالة حصول التعدي يكون للوزير المختص إزالته إداريا. (هذه المادة معدلة بالقانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ ثم بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٧٠)

مادة (٢) : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره.

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٤ رجب سنة ١٣٧٨، ٢ فبراير سنة ١٩٥٩.

جمال عبد الناصر

قانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٩٢
بفرض رسم على المستخرجات الرسمية التي تصدر عن مصلحة الضرائب العقارية وغرف الحفظ بالأقاليم

(نشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكرر (ب) في ١٩٩٢/٦/١)

باسم الشعب :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه.

(المادة الأولى)

يفرض رسم على استخراج الكشوف والشهادات والصور والبيانات الرسمية التي تصدر من مصلحة الضرائب العقارية وغرف الحفظ بالأقاليم طبقا للجدول المرفق، ويحصل رسم استعجال بواقع ٥٠٪ من الرسم الأصلي في حالة طلب استخراج الأوراق المشار إليها على وجه الاستعجال في المواعيد التي يحددها وزير المالية بقرار منه، وذلك كله دون إخلال بأحكام قانون الأحوال المدنية رقم ٢٦٠ لسنة ١٩٦٠ وقانون الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ وقانون ضريبة الدمغة الصادر بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ وقانون فرض رسم تنمية الموارد المالية للدولة رقم ١٤٧ لسنة ١٩٨٤.

(المادة الثانية)

يفرض رسم بنسبة ٢٥٪ من الرسم المستحق طبقا للمادة السابقة، وتخصص حصيلة هذا الرسم لتطوير دار المحفوظات العمومية، وغرف الحفظ، وتدرج هذه الحصيلة في حساب خاص بالبنك المركزي المصري.

ويصدر قرار من وزير المالية بقواعد وإجراءات الصرف من هذا الحساب في أغراضه.

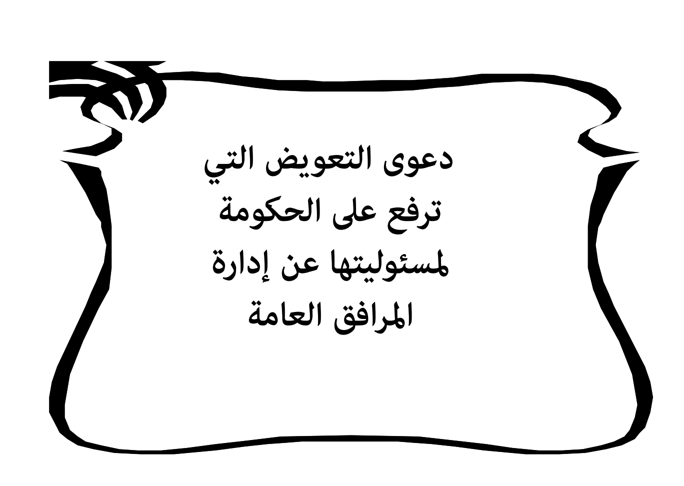
(المادة الثالثة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٩ من ذي القعدة سنة ١٤١٢ هـ الموافق أول يونيو سنة ١٩٩٢م.

حسني مبارك


دعوى التعويض التي
ترفع على الحكومة
لمسئوليتها عن إدارة
المرافق العامة

دعوى التعويض التي ترفع على الحكومة
لمسئوليتها عن إدارة المرافق العامة

إذا كان لجهة الإدارة حرية إدارة المرافق العامة وحق تنظيمها والإشراف عليها إلا أن ذلك لا يمنع القضاء من حق التدخل لتقرير مسئولية الإدارة عن الضرر الذى يصيب الغير متى كان ذلك راجعا الى إهمالها أو تقصيرها فى تنظيم شئون المرفق العام أو الإشراف عليه – والمحكمة وهى بسبيل تحقيق الخطأ المنسوب الى جهة الإدارة غير ملزمة بيان وسيلة تلافيه إذ أن ذلك من شأن جهة الإدارة وحدها عملا بمبدأ الفصل بين السلطات. (الطعن ٤٤٦ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٦٥/٥/٢٠ س١٦ ص٦١٤).

وإذا كانت الحكومة وهى تقوم بتنفيذ مشروع عام لم تراع الاعتبارات الفنية اللازمة فى عمله فإنها تكون مسئولة حتما عما يصيب الغير من الضرر من جراء ذلك، وليس من المحظور على المحاكم، إذا ما رفع إليها نزاع من هذا القبيل أن تتحرى ثبوت التقصير المدعى به على الحكومة وتتحقق من الضرر المطلوب التعويض عنه، فإن ذلك لا يدخل فى الحظر الوارد بالمادة ١٥ من لائحة الترتيب المقصور على تأويل أى عمل أو أمر من أوامر الإدارة أو وقف تنفيذه، بل هو متعلق بطلب تعويض عن ضرر مدعى لحوقه بطالب التعويض بسبب خطأ مدعى وقوعه من جانب الحكومة.

وعلى ذلك فالحكومة تكون مسئولة عن إدارة المرافق العامة، وقد قضت محكمة النقض بأن :

"إذا قضت المحكمة بإلزام وزارة الأشغال العمومية بتعويض الضرر الناشئ عن الخلل الذي أحدثه في منزل المدعى تسرب المياه إليه نتيجة كسر أنبوبتها، وأسست تقريرها خطأ الوزارة على تقصيرها في مراقبة الأنابيب وملاحظتها وتعهدها فى باطن الأرض والكشف عليها من آن لآخر للتأكد من سلامتها ودوام صلاحيتها، فهذا الحكم لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون." (الطعن ٥ لسنة ١٦ق جلسة ١٩٤٧/٤/١٧)

لا تسأل الحكومة إن هى قامت بتنفيذ مشروع من المشروعات العامة مثل تحويل ترعة الى مصرف إلا فى نطاق المسئولية التقصيرية، فلا تسأل عما يكون قد لحق الأفراد من ضرر بسبب هذا المشروع إلا إذا ثبت انها ارتكبت خطأ معينا تكون سببا لمساءلتها" (الطعن ٣٧ لسنة ٢١ق جلسة ١٩٥٤/١١/١٨) وبأنه " فإذا كان الموضوع المعروض على المحكمة هو مجرد طلب تعويض عن ضرر يقول المدعى أنه أصاب أرضه ومبانى عزبته الواقعة على

ترعة معينة بسبب مياه النشع التى تسربت إليها من هذه الترعة بعد إنشائها، فإنه لا تثريب على المحكمة إذا هى فى بحثها عناصر مسئولية الحكومة قد تعرضت لمنسوب المياه فى تلك الترعة وأثبتت أن الحكومة جعلت هذا المنسوب فيها على ارتفاع متجاوز الحد الأقصى المسموح به فنيا فحصل منه النشع، وأنها مع ذلك أهملت إنشاء المصارف التى تخفف من أثر تجاوز الحد الأقصى للزيادة المباحة فى منسوب المياه عن منسوب الأرض، وأن الهدار الذى وضع فى آخر الترعة لا يؤدى عمله فكل هذا البحث لم يكن فيه تعرض للأمر الإدارى من ناحية وقفه أو تأويله أو إلزام جهة الإدارة بإجراء عمل معين أو بالتصرف فى شأن من الشئون على خلاف ما تصرفت، وإنما هو للتحقق من قيام الخطأ المدعى به وحصول الضرر الذى أصاب طالب التعويض من تصرف من جانب الحكومة لم تلاحظ فيه الاعتبارات الفنية. (الطعن ٢٠ لسنة ١٣ق جلسة ١٩٤١/١١/١٧). وبأنه " لا يكفى للحكم بالتعويض لصاحب الأرض التى تعطلت زراعتها بسبب قيام الحكومة بإنشاء مصرف أن يثبت تحقق الضرر بل يجب أيضا أن يكون طالب التعويض هو المضرور فعلا، فإذا كانت هذه الأرض مؤجرة للغير وأحالت المحكمة الدعوى على التحقيق لإثبات تنازل صاحب الأرض للمستأجر عن مقابل الضرر ثم أصدرت حكمها بالتعويض لصاحب الأرض مكتفية بالتحدث عن ثبوت الضرر وتقدير التعويض دون أن تقول كلمتها فى نتيجة التحقيق، فإن حكمها يكون قاصرا قصورا يستوجب نقضه " (الطعن ٤٤ لسنة ٢٢ق جلسة ١٩٥٥/١١/١٠).وبأنه " متى كان الحكم إذ قضى بإلزام الطاعنين بتعويض المطعون عليه الأول عما أصابه من ضرر نتيجة لعدم تسميد زراعته تأسيسا على أن الطاعنين مسئولتان عن تقصيرهما فى صرف السماد له قد أقام قضاءه على ما استخلصته المحكمة من التحقيقات التى باشرتها الطاعنة الأولى (وزارة الزراعة) بناء على شكوى المطعون عليه الأول ومن تأشيرة معاون الزراعة على الاستمارة المقدمة منه بالترخيص له فى صرف السماد ومن كتابى بنك التسليف الموجهين إليه بعد فوات ميعاد التسميد لاستلام السماد - ما استخلصته من كل ذلك من أن طلب المطعون عليه الأول سبق أن قبل من الطاعنتين رغم كونه موقعا عليه منه بوصفه عمدة بدلا من عمدة الناحية التابعة لها الأطيان على خلاف ما يقضى به قرار وزير الزراعة رقم ١٠٠ لسنة ١٩٤٣ مما يفيد عدم تمسك الحكومة بهذا العيب الشكلى ومما يكون معه غير مقبول منها إثارته بعد ذلك وأن التراخى فى الأمر بصرف السماد له الى ما بعد نهاية الفترة المحددة لصرفه فى قرار وزير الزراعة سالف الذكر

قد أضر بالمطعون عليه الأول ضررا يرتب له الحق فى التعويض، فإن الطعن على الحكم بالقصور فى التسبيب ومخالفة القانون يكون بوجهيه على غير أساس ذلك أن الأسباب التى أقيم عليها الحكم من شأنها أن تؤدى الى النتيجة التى انتهى إليها وتكفى لحمله، كذلك العيب الشكلى المشار إليه لا مساس له بالنظام العام ومن حق الحكومة عدم التمسك به." (الطعن ١١٨ لسنة ١٩ق جلسة ١٩٥١/٤/١٩) وبأنه " للحكومة - رعاية للمصلحة العامة - أن تغرس الأشجار على جوانب الطرق العمومية، إلا أنه يجب عليها - اتقاء للضرار التى تتسبب عن الأشجار التى تزرعها - أن تتعهدها بالملاحظة. فإذا ما انتاب هذه الأشجار مرض وبائى كان عليها أن تبادر الى اتخاذ الوسائل التى من شأنها أن تحول دون انتقال المرض الى الزراعات المجاورة ومتى قامت بذلك فإنها تكون قد أدت كل ما عليها وإذن فإذا كان الثابت أن الحكومة قد أدت كل ما عليها وإذن فإذا كان الثابت أن الحكومة قامت بتبخير الأشجار التى غرستها على أثر شكوى صاحب الزراعة القائمة ثم لما لم تجد هذه الوسيلة فى استئصال المرض الوبائى الذى أصيبت به بادرت الى إزالتها، ولم تتفق من الوقت فى سبيل ذلك كله إلا ما اقتضاه إجراء هاتين العمليتين، الواحدة تلو الأخرى، فإنها لا تكون قد قصرت فى شئ، ولا يصح مطالبتها بتعويض عن الضرر الذى يصيب زراعة مجاورة " (الطعن ٢١ لسنة ١١ق جلسة ١٩٤١/١٢/٤).

وقضت محكمة النقض أيضا بأن : "إذا كان الحكم إذ قضى بمسئولية المحكوم عليهما وهما من جنود البوليس قد أقام قضاءه على ما وقع فعلا منهما من إهمال وخطأ فى تنفيذ العمل المعهود به إليهما وهو إطلاق مدفع وأثبت أن هذا الإهمال والخطأ كان محل مؤاخذة الحكومة عليهما إداريا فإنه لا محل للزعم بأن الحكم أخطأ فى تطبيق القانون بمقولة أنه رتب مسئوليتهما على تنفيذهما الأمر الصادر إليهما من رئيس وجبت عليهما طاعته. (الطعن رقم ١٧ لسنة ١٩ق جلسة ١٩٨٠/١١/١٦). وبأنه " متى كان الحكم لم يجهل الخطأ الذى أقام عليه مسئولية وزارة الداخلية عن انطلاق قذيفة من مدفع من الخلف على المحكوم له بالتعويض (عامل عندها) إذ تقضى الأحوال التى يقع فيها مثل هذا الحادث وقال بمسئوليتها فيها جميعا لخطأ تابعه إما فى تطهير المدفع وإما فى إغلاق ترباسه وإما فى التأكد من سلامة القذيفة المستعملة، ولم تدع الوزارة أن ثمة عيبا فى هذا الحصر، فإنه لا يجديها نعيها على الحكم أنه لم يقطع برأى فى الحالة التى وقع بها الخطأ من بين تلك الحالات التى عددها، إذ هى مسئولة عن الحادث كيفما كان وقوعه " (الطعن رقم ٣٤

لسنة ١٨ق جلسة ١٩٤٩/١٠/٢٧) وبأنه " إذا كان طلب التعويض مبنيا على ما ضاع على طالبه (مستحق فى وقف) من الربح وما لحقه من الخسارة بسبب إهمال المدعى (وزارة الأوقاف) فى إدارة الوقف، وحققت المحكمة الابتدائية وقائع التقصير وأثبتت وقوعها من المدعى عليه، ثم بحثت فيما ترتب عليها من الضرر فأثبتت حصوله ولحوقه بالمدعى، ثم قضت له بالتعويض وذكرت فى حكمها أن هذا التعويض غير مبنى فقط على سبب واحد هو ذكر من وقائع التقصير وإنما يرجع فى أساسه الى أسباب عدة تكون فى مجموعها وجها صحيحا للقضاء به ن ثم جاءت المحكمة الاستئنافية مع تسليمها بثبوت وقائع التقصير وما ترتب عليها من ضرر فجزأت هذا المجموع المكون من ذلك الأسباب المتلاحقة المتماسكة واعتبرت أن كل واحد منها لا يعد وحده تقصيرا وحكمت برفض طلب التعويض فهذا الحكم خاطئ ويتعين نقضه " (الطعن رقم ١٥ لسنة ٧ق جلسة ١٩٣٧/١٢/١٦) وبأنه " إذا كان الطاعن قد أسس دعواه على مسئولية المطعون عليها (وزارة الأوقاف) مسئولية تقصيرية ذلك أنها أجرت له ماكينة لاستعمالها فى دراس القمح كانت معيبة وقصرت هى فيما يجب عليها من إصلاحها فنشأ عنها حريق إلتهم جانبا كبيرا من محصول القمح، وكانت المحكمة الابتدائية قد قضت بمسئولية المطعون عليها بناء على ما اتضح لها من تقرير خبير دعوى إثبات الحالة من أن هذه الماكينة هى التى يرجع إليها سبب الحريق إذ كانت معيبة ولم تعن المطعون عليها بصيانتها وإعدادها للعمل، وأن ما دافعت به الوزارة من أنها لم تؤجر الماكينة للطاعن لدراس القمح وإنما أجرتها له لدراس الفول غير صحيح بدليل أنه دفع إليها أجرتها بموجب ايصال محرر فى تاريخ يقع فى أوان درس القمح، ثم جاءت محكمة الاستئناف فألغت هذا الحكم معتمدة فى ذلك على أن العيوب التى وجدت بالماكينة إنما ترجع الى سوء صناعتها وأنه لم يكن فى مكنة الوزارة تلافيها، وعلى أن التشريع المصرى السابق لم يقر المسئولية الشيئية المترتبة على مجرد ملكية الشيء، وأن الطاعن إنما تسلم الماكينة للرى ثم لدراس الفول ولم يتسلمها لدراس القمح ومادام هو قد استعملها فى غير ما أجرت له فهو يتحمل نتيجة تصرفه وأن الإيصال المتضمن دفعه أجرة الماكينة لم يوضح به أن هذه الأجرة كانت عن دراس القمح، فإن حكم محكمة الاستئناف يكون قاصرا قصورا يبطله. ذلك وأنه إذ أرجع سبب الحادث الى سوء التصميم وحده قد أغفل الاعتبار بالعيوب الأخرى التى أثبتها الخبير دون أن يبين لماذا لم يعتبر بها، ثم ن ما قرره من أن التشريع المصرى السابق لم يقر المسئولية الشيئية – ذلك خارج عن موضوع الدعوى المؤسسة على

المسئولية التقصيرية، والمالك وإن كان لا يسأل فى القانون القديم عن مخاطر ملكه إلا أنه مسئول عنها إذا ما لابسها شئ من التقصير ثم أن قوله أن إيصال دفع الأجرة خلا من بيان أنه عن دراس القمح لا يصلح ردا على ما تمسك به الطاعن وأخذت به محكمة الدرجة الأولى فى هذا الخصوص، إذ أن خلو الإيصال من بيان الغرض الذى أجرت الماكينة من أجله لا ينفى أنه كان عن دراس القمح مما كان مقتضاه أن تتحقق المحكمة من العمل الذى حصل الاتفاق عليه " (الطعن ٦٢ لسنة ١٩ق جلسة ١٩٥١/١٢/٢٠) وبأنه " متلا أثبت الحكم الأفعال التى صدرت من شخص ما (فردا كان أم شخصا معنويا) واعتبرها متصلة بعضها ببعض اتصال الأسباب بالنتائج، ثم وصف تلك الأفعال بأنها أفعال خاطئة قد ألحقت ضررا بشخص ما، واعتبر من صدرت منه تلك الأفعال مسئولا عن الضرر الذى نشأ عنها فلا مخالفة فى ذلك القانون وإذن فإذا حمل الحكم مصلحة الآثار مسئولية خطئها فى سحبها من متجر بالآثار رخصته وما ترتب على هذا السحب من اعتباره متجرا بغير رخصة وتحرير محضر مخالفة له ومهاجمة منزله وإزالة اللوحة المعلقة على محل تجارته... الخ، وقضى له بناء على ذلك بتعويض عما لحقه من الأضرار فقضاؤه بذلك صحيح قانونا " (الطعن ٦٣ لسنة ٥ق جلسة ١٩٣٦/٤/٩) وبأنه " متى كان الحكم المطعون فيه إذا قضى للمطعون عليها الأولى بالتعويض عما حدث من ضرر بسبب انهيار غرفة وتصدع أخرى مجاورة لها بالدور العلوى من المنزل الذى له حق الركوب على دور سفلى يملكه الطاعنان وباقى المطعون عليهم شيوعا بينهم أسس قضاءه على أن الدعوى رفعت من المطعون عليها الأولى عن نفسها وبصفتها وكيلة عن زوجها الغائب وأنه يملك العلو المحتوى على الغرفتين اللتين تهدمتا وأن لها بمقتضى العقد الصادر لها من زوجها ببيع نصف المنزل كافة الحقوق التى للمالك على ملكه وحمايته من الهلاك كما أن الحكم التمهيدى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قضى برفض الدفع بعدم قبول الدعوى استنادا الى أن الطاعنين لم يقدما صورة من حكم صحة التعاقد بيع المنزل الصادر لزوج المطعون عليها الأولى من البائع السابق ولما كان مؤدى دفاع الطاعنين هو أن حكم صحة التعاقد والعقود العرفية المقدمة من المطعون عليها الأولى لا تدخل فى أى منها الغرفتان المطلوب التعويض عن تهدمهما وكان الحكم لم يرد على هذا الدفاع بغير ما قرره من أن الطاعنين لم يقدما حكم صحة التعاقد مع أن المطعون عليها الأولى هى المكلفة بإثبات أن الغرفتين المطلوب عنهما التعويض تدخلان فى مستنداتها. لما كان خطأ أن يتخذ الحكم من عجز الطاعنين عن إثبات دفاعهما المشار إليه دليلا على صحة دعوى المطعون عليها الأولى وكان لزاما على المحكمة للرد على

دفاع الطاعنين أن تتحقق من انطباق مستندات المطعون عليها الأولى على الغرفتين المطلوب التعويض عن تهجمهما قبل الحكم لها بطلباتها، وإذ هى لم تفعل فإن حكمها فضلا عن خطئه فى تطبيق قواعد الإثبات قد عاره القصور مما يستوجب نقضه " (الطعن ١٥ لسنة ٢٠ق جلسة ١٩٥٢/٤/١٧).

وقضت أيضا بأن : "تنفيذ الأحكام الجائز تنفيذها تنفيذا مؤقتا يكون على مسئولية طالب التنفيذ وحده. فإذا ألغى الحكم المشمول بالنفاذ وكان قد نشأ عن تنفيذه ضرر فطالب التنفيذ هو المسئول عن ذلك. أما المحضر الذى باشر إجراء التنفيذ فمسئوليته تأتى فقط من ناحية عدم مراعاته ما كان يجب عليه عمله من الإجراءات المنصوص عليها فى المادتين ٣٩، ٤٠٠ من قانون المرافعات، ومع ذلك فإن التزامه يتوقف على عدم وجود مال لطالب التنفيذ يفى بسداد التعويض المحكوم به عليه كله أو بعضه عند قيام أيهما بدفع التعويض المحكوم به، الرجوع بما دفعه على طالب التنفيذ الذى كان هو السبب فى حصول الضرر المحكوم بتعويضه، وبناء على ذلك فالحكم، لمن نفذ ضده الحكم المشمول بالنفاذ المؤقت الذى ألغى استئنافيا بإلزام طالب التنفيذ والمحضر ووزارة الداخلية الحقانية متضامنين بالتعويض وبرفض دعوى الضمان التى وجهتها الحكومة على طالب التنفيذ، يكون خاطئا فيما قضى به من رفض دعوى الضمان ويتعين نقضه فى ذلك. (الطعن ٨٠ لسنة ٦ق جلسة ١٩٣٧/٣/١١) وبأنه " المسئولية التقصيرية لا تترتب قانونا إلا إذا كان الضرر قد نشأ عن خطأ والحكومة فى هذا كالأفراد لا تسأل عن تعويض الضرر إلا إذا كانت قد ارتكبت خطا تسبب عنه هذا الضرر. فإذا هى قامت بمشروع عام متوخية فى ذلك الطرق الفنية فإنها لا تكون مسئولية عما قد يلحق الأفراد من ضرر بسبب هذا المشروع " (الطعن ١١ لسنة ٧ق جلسة ١٩٣٧/٦/٣) وبأنه " المادة ٤١٣ من القانون المدنى ولو أنها تخول المقاول إعطاء المقاولة لآخر إذا لم يكن متفقا على خلاف ذلك إلا أنها تعده مسئولا عن عمل هذا الآخر وبناء على ذلم فإن مجرد قيام مقاول من الباطن تحت إشراف الحكومة بالعمل الذى تعاقد عليه المقاول الذى اتفقت معه لا يرفع مسئولية هذا المقاول خصوصا إذا كان فى شروط التعاقد ما يحمله مسئولية الأضرار الناجمة عن تنفيذ المقاولة " (الطعنان ٧٦ لسنة ١٠ق، ٥ لسنة ١١ق جلسة ١٩٤١/٤/١٧) وبأنه " بمقتضى الأحكام العامة المقررة فى المادتين ١٥١، ١٥٢ من القانون المدنى يجب لالزام الحكومة بتعويض الضرر الناشئ عن فعل المقاول الذى اتفقت معه على القيام بعمل لها أن يثبت الحكم أن الخطأ الذى نجم عنه الضرر قد وقع

من موظفيها فى أعمال المقاولة أو من المقاول إن كان يعد فى مركز التابع لها، وإذن فإذا أسس الحكم مسئولية الحكومة على مجرد قوله أنها كانت تشرف على عمل المقاول دون أن يبين مدى هذا الإشراف حتى يعرف ما يكون قد وقع من موظفيها من خطأ فى عملية المقاول، وما أثر هذا الخطأ فى سير الأعمال، وما علاقته بالضرر الذى وقع، أو هل الإشراف قد تجاوز التنفيذ فى حد ذاته واحترام شرط المقاولة بما يؤخذ منه أنه الحكومة تدخلت تدخلا فعليا فى تنفيذ عملية المقاولة بتسييرها المقاول كما شاءت، وهذا الحكم يكون قاصرا عن إيراد البيانات الكافية لقيام المسئولية " (الطعنان ٧٦ لسنة ١٠ق، ٥ لسنة ١١ق جلسة ١٩٤١/٤/١٧) وبأنه " إذا حملت المحكمة المقاول وحده، دون الحكومة المسئولية عن الضرر الذى أحدثه بالمنازل المجاورة للمشروع الذى عهدت إليه الحكومة القيام به، وذلك بناء على أن الحكومة حين عهدت إليه بالعملية وهو مقاول فنى قد حملته مسئولية الضرار التى قد تحصل عنها، وأنه لم يثبت أنها هى قد وقع منها خطأ فى تصميم العملية التى قدمته له وسار على أساسه ولا أن المهندس الذى كلفته الإشراف على الفعل تدخل تدخلا فعليا فى الأعمال التى كان يجريها، وأن وضع الحكومة مواصفات المقاولة ورسومها وعدم استطاعة المقاول الخروج عن حدود هذه المواصفات لم يكن ليحول دون أن يتخذ هو من جانبه الاحتياطات التى كان يجب اتخاذها لمنع الضرر عن تنفيذ المقاولة، فإن هذا الحكم لا يكون فى قضائه بعدم مسئولية الحكومة فقد شابه قصور فى إيراد الوقائع " (الطعن ١٣٠ لسنة ١٣ق جلسة ١٩٤٤/٦/١).

وقضت أيضا بأن : "استخلاص الحكم للخطأ الموجب لمسئولية جهة الإدارة استخلاصا سائغا من عناصر تؤدى إليه هو مما يدخل فى حدود سلطة محكمة الموضوع التقديرية. (الطعن ٢٨٣ لسنة ٢٢ق جلسة ١٩٥٦/٣/١٥ س٧ ص٣١٠) وبأنه " إن المحكمة وهو بسبيل تحقيق الخطأ المنسوب لجهة الإدارة غير ملزمة ببيان وسيلة تلافيه لأن ذلك من شأن جهة الإدارة وحدها عملا بمبدأ الفصل بين السلطات. " (الطعن ٢٨٣ لسنة ٢٢ق جلسة ١٩٥٦/٣/٢٥ س٧ ص٣١٠) وبأنه " متى كان الحكم قد أسس قضاءه بالتعويض على أن خطأ تقصيريا جسيما قد وقع من المجلس البلدى واستند فى ذلك الى ثبوت إهمال المجلس فى عدم وضع الخيش المقطرن والبلك حول وصلة المياه الخاصة بمنزل المشترك عند تركيبها لحمايتها من التآكل والى اهماله كذلك فى عدم تعهده هذه الوصلة والمواسير الأخرى بالكشف عليها فى الوقت المناسب وعدم تداركه ما قد يصيبها من تلف بتقادم العهد عليها مع علمه مقدما باحتمال حصول هذا التآكل وخطئه فى تقدير هذه الاحتمالات جميعها مما ترتب عليه

تآكل الماسورة فعلا وتسرب المياه لمنزل المشترك وتصدع بناءه - وكان الحكم قد بين رابطة السببية بين هذا الخطأ التقصيرى الذى وقع من المجلس البلدى وما أصاب المشترك من ضرر فإن الحكم لا يكون قد أخطأ فى القانون " (الطعن ٨ لسنة ٢٣ق جلسة ١٩٥٦/١١/٢٥ س٧ ص٨٥٧) وبأنه " إذا كان قد نص فى عقد توريد المياه على تحميل المشترك التزام مراقبة وصيانة وحفظ المواسير الفرعية ومسئولية ما ينجم عن عدم القيام بهذا الالتزام من أضرار دون أن يتضمن هذا النص الاتفاق على إعفاء المجلس القروى من مسئولية الخطأ التقصيرى الذى يقع منه - فإن الحكم لا يكون قد خالف القانون متى أقام قضاءه بمسئولية المجلس على أن خطأ تقصيريا جسيما وقع منه مما ساعد على تفاقم الضرر الذى أصاب منزل المشترك نتيجة تسرب المياه من الكسر الذى حدث بالماسورة الفرعية بإهمال هذا المشترك ومخالفته نص الاتفاق المشار إليه ومتى كان الحكم قد قسم الضرر الذى اصاب المنزل على الطرفين وبين رابطة السببية بين الخطأ التقصيرى وذلك الضرر " (الطعن ٣٨٨ لسنة ٢٢ق جلسة ١٩٥٦/٥/١٧ س٧ ص٦١٦) وبأنه " إذا كان الثابت من وقائع النزاع أن الطاعن (المجلس البلدي) بوصفه القائم على مرفق النقل بمدينة القاهرة قد تولى بنفسه إدارة المرفق بموجوداته وعماله وموظفيه ومنهم المطعون عليه - نفاذا للأمر العسكري رقم ٨٩ لسنة ١٩٥٤ بالاستيلاء على المرفق من الشركة الملتزمة بإدارته - مع الاحتفاظ بالحالة التي كان عليها عماله ومستخدموه وأنه لمناسبة طرح المجلس التزام استغلال المرفق فى المزاد من جديد أنهى عقد استخدام المطعون عليه على الوجه الذى انتهى إليه الحكم المطعون فيه من أن تلك كان " بلا جريمة ارتكبها ودون أى مبرر قانونى "، فإن إنهاء العقد على هذا النحو - وبصرف النظر عن البحث فى آثار إسقاط الالتزام واسترداده - مما يوجب مساءلة المجلس " (الطعن ٧٢ لسنة ٢٩ق جلسة ١٩٦٢/١١/١٤ س١٣ ع٣ ق١٥٤ ص١٠٠٤) وبأنه " متى كان الحكم المطعون فيه قد نفى قيام الدليل على أن مرض الطاعن كان نتيجة لوضعه فى خيمة بالعراء مدة حبسه احتياطيا فإن المجادلة فى ذلك أمام محكمة النقض تصبح مجادلة فى أمور موضوعية مما تستقل به محكمة الموضوع " (الطعن ٥٥١ لسنة ٢٥ق جلسة ١٩٦١/٤/٢٧ س١٢ ع٢ ق٥٧ ص٤٠٤) وبأنه " تنص المادة ٢٨ من القانون المدنى على أنه " لا يجوز تطبيق أحكام قانون أجنبى عينته النصوص السابقة إذا كانت هذه الأحكام مخالفة للنظام والآداب فى مصر، ومؤدى ذلك نهى القاضى عن تطبيق القانون الأجنبى كلما كانت أحكامه متعارضة مع الأسس الاجتماعية أو السياسية أو الاقتصادية أو الخلقية فى الدولة مما يتعلق بالمصلحة العليا للمجتمع، وإذ كان الاعتراف بالأشخاص

الاعتبارية وتقرير مساءلتها مدنيا عما يسند إليها من أعمال غير مشروعة يعتبر من الأصول العامة التى يقوم عليها النظام الاجتماعى والاقتصادى فى مصر وتعتبر بالتالى من المسائل المتعلقة بالنظام العام فى معنى المادة ٢٨ المشار إليها فإن الحكم المطعون فيه إذا استبعد القانون الإيرانى وطبق أحكام القانون المصرى لما تبينه من أن القانون الأول لا يجيز مساءلة الشخص الاعتبارى عن الفعل الضار فإنه لا يكون مخالفا للقانون ولا يقدح فى صحته ما جاء بالمذكرة الإيضاحية تعليقا على قاعدة الإسناد المنصوص عليها فى المادة ٢١ من القانون المدنى من أن القانون الأجنبى يختص بالفصل فى أهلية المساءلة عن الفعل الضار ذلك أن القانون الأجنبى يمتنع تطبيقه عملا بالمادة ٢٨ مدنى كلما كان حكمه فى شأن المسئولية أو شأن شرط من شروطها مخالفا للنظام العام " (الطعن ٣٠٨ لسنة ٢٩ق جلسة ١٩٦٤/٦/٢٥ س١٥ ع٢ ص٨٦٨) وبأنه " متى كانت محكمة الموضوع قد استخلصت بأسباب سائغة أن خطأ الحكومة (الطاعنة) هو الذى أدى الى وقوع السرقة وأنه لولا هذا الخطأ ما كانت تقع بالصورة التى وقعت بها وما كان الضر الذى لحق المطعون ضدها، فإن هذا الخطأ يكون من الأسباب المنتجة والمؤثرة فى إحداث الضرر وليس سببا عارضا وبالتالى تتحقق به مسئولية الحكومة عن هذا الضرر " (الطعن ٤٥٤ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٦٤/٦/٣٠ س١٦ ص٨٧١) وبأنه " متى كان الحكم المطعون فيه - قد اعتبر عدم وجود أحد من رجال الشرطة فى المنطقة التى رفع فيها الحادث وفى الظروف غير عادية التى حدث فيها سواء أكان ذلك راجعا الى عدم صدور أوامر إليهم بالتواجد فى هذه المنطقة أو الى مخالفتهم لما صدر لهم من أوامر، اعتبر ذلك خطأ من جانب الحكومة يستوجب مسئوليتها. فإنه لا يكون مخطئا فى استخلاص توفر ركن الخطأ " (الطعن ٤٤٦ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٦٥/٥/٣٠ س١٦ ص٦١٤) وبأنه " قيام مصلحة الأموال المقررة بتحصيل الأموال الأميرية المستحقة على الأطيان ممن رسى عليه مزادها والتزام بمقتضى قائمة شروط البيع بسداد الأموال الأميرية المربوطة على أطيان زراعية من اشتراها والتزام أمام بائعه بسداد الأموال الأميرية المستحقة عليها إنما تقوم بوظيفتها التى يفرضها عليها القانون ولا يقدح فى ذلك صدور حكم يقضى ببطلان محضر رسو المزاد مادام تحصيل الأول كان سابقا على صدور هذا الحكم " (الطعن ١٤١ لسنة ٣٣ق جلسة ١٩٦٧/١١/١٦ س١٨ ص١٦٩٩) وبأنه " وإن كان لجهة الإدارة حرية إدارة المرافق العامة وحق تنظيمها والإشراف عليها إلا أن ذلك لا يمنع المحاكم - على ما جبرى به قضاء محكمة النقض - من حق التدخل لتقرير مسئولية الإدارة عن الضرر الذى يصيب الغير متى كان ذلك راجعا الى إهمالها أو تقصيرها فى تنظيم شئون

المرفق العام أو الإشراف عليه " الطعن ٤١ لسنة ٣١ق جلسة ١٩٦٥/١١/١٦ س١٦ ع٣ ص١٠٨٢) وبأنه " إنه وإن لم يكن رجال الضبط القضائى ملزمين قبل صدور القانون رقم ٣٠٣ لسنة ١٩٥٣ بإقامة حارس على الأمتعة والأثاثات التى تضبط فى المحال المدارة للفجور أو الدعارة وهى المحال المشار إليها فى المواد ٨، ٩، ١٠ من القانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٥١ بشأن مكافحة الدعارة إلا أنه إذا كان سند وزارة الداخلية (الطاعنة) فى وضع الأختام على مسكن المطعون ضدها هو نص المادة ٥٣ من قانون الإجراءات الجنائية الذى يقضى بأن " لمأمورى الضبط القضائى أن يضعوا الأختام على الأماكن التى بها آثار أو أشياء تفيد فى كشف الحقيقة ولهم أن يقيموا حراسا عليها "، وكان هذا النص وإن جعل إقامة الحارس فى حالة وضع الأختام أمرا جوازيا لمأمورى الضبط القضائى متروكا لتقديرهم إلا أنه لما كان يترتب على وضع الأختام على مسكن شخص منعه من دخوله ومن مباشرة سلطانه كحائز على الأمتعة التى بداخله وبالتالى فقد سيطرته عليه وعلى هذه الأمتعة فإن ذلك يقتضى إذا ما رأى رجال الضبط إلا يستعملوا الرخصة المخولة لهم فى إقامة حارس على هذا المسكن - أن تقوم جهة الإدارة بواجب حراسته ورعاية محتويات بحيث إذا قصرت فى القيام بهذا الالتزام الذى تعرضه الحيطة الواجبة فى عدم الإضرار بالغير كان ذلك منها خطأ يستوجب مسئوليتها عن الضرر الناتج عنه ولا يكتفى فى هذه الحراسة بمجرد حراسة الأمن العادية التى توليها الإدارة لسائر الأماكن التى فى حيازة أصحابها بل يجب فرض حراسة خاصة على المكان الذى وضعت الأختام عليه بعد أن أقصى عنه وحيل بينه وبين رعاية أمتعته بنفسه " (الطعن ٤٥٤ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٦٥/٦/٣٠ س١٦ ص٨٧٠) وبأنه " إن كان لقاضى الموضوع السلطة المطلقة فيما يستخلصه من الوقائع المطروحة عليه، إلا أنه وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يجب عليه أن يبين العناصر الواقعية التى استخلص منها النتيجة التى انتهى إليها، وإذ كان الشخص الاعتبارى يسأل عن الأخطاء التى يرتكبها ممثلوه بسبب ما يؤدونه لحسابه من أعمال، ولا يسأل عن أخطائهم الشخصية، وكان الحكم المطعون فيه قد اعتبر أن هذا الذى وقع من محافظ القاهرة السابق، يمثل خطا شخصيا استنادا الى مجرد صدور الأمر به منه شخصيا، دون بيان ما إذا كان فى ذلك يباشر نشاطا لحساب المتعدى أم لحساب نفسه، فإنه يكون قاصر البيان " (الطعن ٢٧٥ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٢/٦/٣٠ س٣٣ ص٨٥١) وبأنه " إذا كان البين من الحكم المطعون فيه أنه أثبت الأفعال التى اعتبرها خطأ من جانب الطاعن (محافظ الإسكندرية) وانتهى الى أن السبب المنتج منها فى إحداث

الضرر هو خطأ الطاعن المتمثل فى عدم إيجاد أشخاص فنيين وأدوات وعقاقير لإسعاف مورث المطعون ضدهم بعد انتشاله من المياه بشاطئ العجمى، وكان الطاعن لم يدع أمام محكمة الموضوع وجود رجال أو أدوات للإسعاف بل دفع مسئوليته بعدم التزامه بتزويد الشاطئ بعمال ومعدات الإنقاذ والإسعاف مما يفيد تسليمه بعدم وجود هؤلاء العمال وتلك المعدات، إذ كان ذلك فإن الحكم لم يكن بحاجة لإقامة دليل آخر على عدم وجودهما، ولما كان هذا الفعل من الطاعن يتحقق فيه معنى الخطأ لأنه يعتبر انحرافا عن السلوك المألوف الذى يقتضى من المشرفين على شاطئ العجمى المستغلين له اتخاذ الاحتياطات اللازمة للمحافظة على سلامة المستحمين ووقايتهم من الغرق وإسعافهم عندما يشرفون عليه وكان من شأن عدم إسعاف المشرف على الغرق بعد إخراجه من المياه أن يؤدى عادة الى وفاته فإن الحكم المطعون فيه إذا انتهى الى توافر علاقة السببية بين خطأ الطاعن ووفاة المورث التى ألحقت الضرر بورثته لا يكون مخالفا للقانون أو مشوبا بالقصور " (الطعن ٤٨٣ لسنة ٣٤ق جلسة ١٩٦٨/١١/٢٨ س١٩ ص١٤٤٨) وبأنه " من المقرر أن حرية الحكومة فى إدارة المرافق العامة - ومنها مرفق الرى والصرف - لا يمنع القضاء من تقرير مسئوليتها عن الضرر الذى قد يصيب الغير متى كان راجعا الى إهمالها أو تقصيرها فى هذا الصدد " (الطعن رقم ١١٦٠ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨٣/١/١١) وبأنه " من المقرر أن حرية الحكومة فى إدارة المرافق العامة ومنها مرفق الرى والصرف لا يمنع القضاء من تقرير مسئوليتها عن الضرر الذى قد يصيب الغير متى كان ذلك راجعا الى إهمالها أو تقصيرها فى هذا الصدد " (الطعن رقم ٢٠٥١ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٣/٦/١٣ السنة ٤٤ ص٦٤٨)

المسئولية عن إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة عمليات المياه والصرف الصحي داخل المدينة، فقد قضت محكمة النقض بأن :

إذ كان قانون نظام الحكم المحلى رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ الواجب التطبيق على واقعة الدعوى قد نص في المادة الأولى منه على أن وحدات الحكم المحلى هي المحافظات والمراكز والمدن والأحياء والقرى ويكون لكل منها الشخصية الاعتبارية ونص في المادة ٣٥، ٤٣، ٥١، ٦٩ منه على الموارد المالية الخاصة بكل وحدة محلية عدا الأحياء، كما نص فى المادة الثانية منه على أن تتولى وحدات الحكم المحلى إنشاء وإدارة جميع المرافق العامة الواقعة فى دائرتها كما تتولى هذه الوحدات كل فى نطاق اختصاصها وفى حدود السياسة العامة والخطة العامة للدولة مباشرة جميع الاختصاصات التى تتولاها الوزارة بمقتضى القوانين واللوائح المعمول

بها وذلك فيما عدا ما يعتبر بقرار من رئيس مجلس الوزراء مرفقا قوميا وتحدد اللائحة التنفيذية المرافق المحلية التى تتولى المحافظات إنشاءها وإدارتها والمرافق التى تتولى إنشاءها وإدارتها الوحدات الأخرى للحكم المحلى ونصت المادة الرابعة من القانون المذكور على أن يمثل المحافظة محافظها كما يمثل كل وحدة من وحدات الحكم المحلى الأخرى رئيسها وذلك أمام القضاء وفى مواجهة الغير ونصت المادة السابعة من اللائحة التنفيذية للقانون على أن " تباشر الوحدات المحلية كل فى دائرة اختصاصها الأمور الآتية :.... إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة عمليات المياه والصرف الصحى ومراكز الصيانة وإنشاء مرافق المجارى ومشروعات إنتاج السماد العضوى وذلك بالنسبة للمشروعات التى تخدم المحافظة.... "، فإن مفاد هذه النصوص مجتمعة أن المشرع قد جعل لكل وحدة من وحدات الحكم المحلى شخصية اعتبارية مستقلة عن باقى الوحدات ولكل منها ذمة مالية خاصة بها وحدد الممثل القانونى لها الذى له حق التعامل مع الغير وتمثيل الوحدة المحلية أمام القضاء مما مقتضاه أن رئيس المدينة يكون وحده صاحب الصفة فى تمثيل وحدته المحلية وهى المدينة قبل الغير فيما يدخل فى نطاق اختصاصه طبقا لأحكام القانون ومن بينها إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة عمليات المياه والصرف الصحى داخل المدنية وأن يكون هو وحده المسئول عن تعويض الأضرار التى قد تحدث للغير بسبب إقامة هذه المشروعات ويؤكد هذا النظر ما نصت عليه المادة ١٦ من قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٧ لسنة ١٩٨١ بإنشاء الهيئة الطاعنة من أنه " تتولى المحافظات أنشأ وإدارة وتشغيل وصيانة عمليات مياه الشرب وكذلك إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة مرفق الصرف لكل منها "، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وألزم الهيئة الطاعنة بالتعويض رغم أن دورها يقتصر على إبداء المشورة الفنية للمحافظات فى مجال مياه الشرب والصرف الصحى ومعاونة المحافظات فى عمل الأبحاث اللازمة وتحضير ووضع التصميمات للمشروعات الكبرى أو ذات الطبيعة الخاصة فى هذا المجال والإشراف على تنفيذها عند طلبها على النحو الذى نصت عليه الفقرات ٥، ٧، ٨ من المادة الثانية من هذا القرار فإنه يكون معيبا بمخالفة القانون. (الطعن رقم ١٨٩٧ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٦/٣/٢٠).

مسئولية وحدات الإدارة المحلية عن تعويض الضرر الناتج عن خطئها وإهمالها فى صيانة الطرق الإقليمية، فقد قضت محكمة النقض بأن :

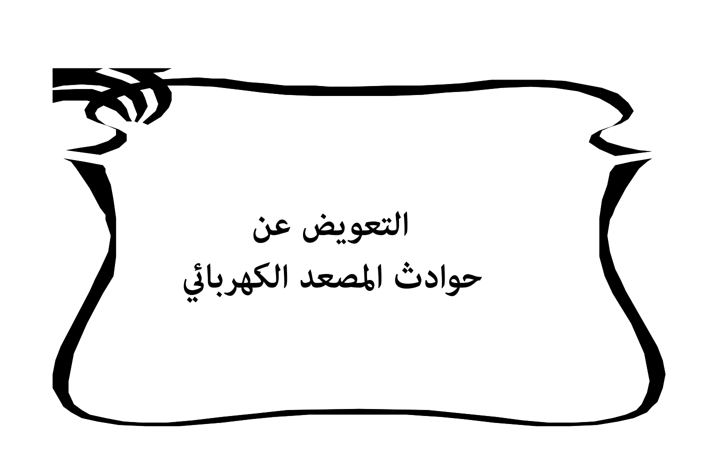
"النص فى المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٨٤ لسنة ١٩٦٨ بشأن الطرق

العامة على أن تنقسم الطرق العامة الى الأنواع الآنية: (أ) طرق سريعة، (ب) طرق رئيسية، (ج) طرق إقليمية، وتنشأ الطرق الرئيسية والسريعة وتعدل وتحدد أنواعها بقرار من وزير النقل وتشرف عليها وحدات الإدارة المحلية، وفى المادة الثالثة منه على أن " تتحمل الخزانة العامة للدولة تكاليف إنشاء الطرق الرئيسية والسريعة والأعمال الصناعية اللازمة لها وصيانتها،.... وتتحمل وحدات الإدارة المحلية هذه التكاليف بالنسبة للطرق الإقليمية "، وفى المادة الخامسة من ذات القانون على أن " للمؤسسة ووحدات الإدارة المحلية..... كل فى حدود اختصاصه تنفيذ الأعمال الصناعية بالطرق العامة.... "، والنص فى المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٥٩ لسنة ١٩٧٦ على أن " تنشأ هيئة عامة تسمى الهيئة العامة للطرق البرية والمائية تكون لها الشخصية الاعتبارية ومقرها مدينة القاهرة... "، وفى المادة الثالثة على أن " يكون للهيئة.... ١- صيانة الطرق السريعة والرئيسية والأعمال الصناعية المتعلقة بها.... ٨- تنفيذ قانون الطرق رقم ٨٤ لسنة ١٩٦٨ على الطرق السريعة والرئيسية – وفى المادة ١٨ من اللائحة التنفيذية لقانون نظام الحكم المحلى رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٨١ الصادر بها قرار رئيس الوزراء رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٩ والمعدل بالقرار رقم ٣١٤ لسنة ١٩٨٢ على أن " تباشر المحافظات فى دائرة اختصاصها شئون النقل الآتية..... ١- إنشاء وصيانة الطرق الإقليمية وكذلك الأعمال الصناعية الخاصة بها..... ٢- تنفيذ قانون الطرق العامة والقرارات المكملة له بالنسبة للطرق الإقليمية الواقعة فى اختصاص كل محافظة "، إنما تدل هذه النصوص فى مجموعها على أن وحدات الإدارة المحلية هى التى تتولى إنشاء وصيانة الطرق الإقليمية والقيام بكافة الأعمال الصناعية الخاصة بها وتنفيذ قانون الطرق العامة والقرارات المكملة له بالنسبة للطرق الإقليمية الواقعة فى دائرة اختصاص كل محافظة – لما كان ذلك ن وكان الواقع الثابت فى الدعوى وسجله الحكم المطعون فيه أن الطريق الذى وقع به الحادث من الطرق الإقليمية وأن مديرية الطرق والنقل بمحافظة البحيرة – المطعون عليها الأخيرة – هى الجهة المسئولة عن صيانته وجعله صالحا للمرور فيه والمسئولة بالتالى عن تعويض الضرر الذى نتج عن خطئها وإهمالها صيانته وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بإلزام الهيئة الطاعنة بالتضامن معها فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه " (الطعن رقم ٣١٦٠ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٥/٢/١٩).

مسئولية المحافظ عن مرفق النقل الداخلى :

تمثيل المحافظ لمرفق النقل فى التعامل مع الغير عند وقوع الحادث :

المحافظ دون غيره من ممثلى الوحدات المحلية. هو صاحب الصفة فى التعامل مع الغير فيما يتعلق بمرفق النقل العام داخل المحافظة ووحداتها المحلية الأخرى وما يقع من حوادث من سيارات نقل الركاب الخاضعة لإشرافها. م١٨ من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٩ باللائحة التنفيذية لقانون نظام الحكم المحلى. (الطعن رقم ٢٠٨٦ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٥/٢٦ السنة ٤٥ ص٨٨٦ ع١).



التعويض عن
حوادث المصعد الكهربائي

التعويض عن حوادث المصعد الكهربائى

المسئولية عن المصعد الكهربائى :

من المتعارف عليه أن الحراسة على المصعد تكون لمالك البناء الذى يقع به أو لمستأجر هذا البناء وبالتالى انتقلت إليه سلطة السيطرة الفعلية عليه ولا يعفى الحارس من تبعات الحراسة فيجوز له أن يتفق مع شركة متخصصة فى الإصلاح للعمل على صيانة المصعد وإصلاحه عند حدوث خلل به وله أن يرجع على الشركة بما ترتكبه من خطأ أو إهمال فى أعمال الصيانة أو لعدم إخطارها له عن سوء حالة المصعد أو عدم صلاحيته للاستعمال (لبيب شنب بند ٩٩ وعامر بند ٩٢١)

مدى تعويض راكب المصعد عما يحدث له من إصابة :

من المتعارف عليه أن عقد إيجار الوحدة السكنية يتضمن استخدام المستأجر للمصعد فإذا حدثت له إصابة وهو راكب المصعد فهنا المسئولية عقدية وليست المسئولية المفترضة أما إذا كان المضرور قد ركب المصعد بغير أجر أو كان أجنبياً عن المنزل الذي به المصعد وأتى لزيارة أحد المستأجرين أو صانعاً أتى لتركيب أو إصلاح شئ لأحدهم أو كان بائعاً أتى لبيع منقولات أحد السكان فى العمارة فإنه لا تطبق عليه أحكام المسئولية العقدية لأنه لا يوجد عقد بينه وبين حارس المصعد كما لا تطبق أحكام المسئولية المفترضة الناشئة عن الأشياء م/١٧٨ من القانون المدني لأنه لا يجوز لمن أصيب في حادث شئ كان يركبه على سبيل المجاملة أن يرجع على الحارس إلا على أساس إثبات الخطأ في جانب حارس المصعد وفى غير هاتين الحالتين يجب تطبيق قواعد المسئولية المفترضة المنصوص عليها فى م/١٧٨ مدنى لأن المصعد من أشد الأشياء خطورة فيسأل عنه الحارس مسئولية شيئية وذلك مثلا فى حالة إذا أحدث المصعد ضررا لأى شخص بدون أن يكون راكبا به سواء كان مستأجرا أو زائرا أو صانعا لأحد المستأجرين كأن يسقط على أحد هؤلاء فأصابه أو تطاير منه شرر نتيجة ماس كهربائى فأحدث ضررا بأيهم فإن الحارس يسأل على أساس المسئولية المفترضة باعتبار أن المصعد آلة ميكانيكية ولا ترتفع مسئوليته إلا بإثبات القوة القاهرة أو خطا الغير وهو المضرور.

والجدير بالذكر أن مسئولية حارس البناء المنصوص عليها فى م/١٧٧ مدنى لا تسرى على المصعد الكهربائي لأن المشرع لا يقصد بكلمة بناء إلا البناء بالمعنى الضيق أى الهيكل الحقيقى للمبنى مجرداً من ملحقاته، وقد أصدر المشرع القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى

شأن المصاعد الكهربائية ثم أدخل عليه تعديلاً بالقانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ وقد نصت المادة ٤ منه على أنه " لا يجوز تشغيل المصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلى وبعد التأمين بقيمة غير محدودة عن حوادث المصعد لكى يغطى المسئولية المدنية عن الأضرار التى تقع للغير عن مدة الترخيص.

تعليق على المادة ٤ من قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

مؤدى هذه المادة أنه يجوز لكل من أصيب بضرر بسبب المصعد أن يرجع على شركة التأمين مطالبا بالتعويض عن الضرر الذى حدث له.

وذهب رأى الى أن كلمة الغير تطلق على أى شخص يستعمل المصعد خلال مالك العقار والعامل الذى يقوم بتشغيل المصعد أو العامل الذى أوجبت المادة ٩٩ من القانون تعينه لمراقبة تشغيل المصعد فيشمل مستأجرو العقار وهم الذين خصص المصعد أصلاً لاستعمالهم وغيرهم أيضا من المترددين عليهم كالزائر والبائع والصانع فكذلك للمستأجر أن يرجع على شركة التأمين بالتعويض عما أصابه من ضرر وله أن يرجع على حارس المصعد طبقاً لأحكام المسئولية العقدية إلا أنه لا يجوز له الجمع بين المسئوليتين وكذلك لغير المستأجر الذى يستعمل المصعد فيجوز له أيضاً الرجوع على شركة التأمين وفقاً لنص المادة ٤ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٧٤ ويجوز له الرجوع على حارس المصعد على أساس الخطأ الشخصى. (الديناصورى والشواربى)

ويرى الفقه أن المسئولية الناتجة عن حوادث المصعد وإن كانت فيما يتعلق بعلاقة المستأجر بالمؤجر مسئولية تعاقدية إلا أنها كقاعدة عامة مسئولية تقصيرية مبنية على الخطأ المفروض طبقا للمادة ١٧٨ مدنى بالنسبة للغير ذلك أن المصاعد من الأشياء التى تتطلب الحراسة فيها عناية خاصة وعلى ذلك كان من حق المستأجر الرجوع على المؤجر فى حوادث المصاعد طبقا لقواعد المسئولية التعاقدية إلا أنه من حق المستأجر كما من حق الغير المضرور مساءلة الحارس استنادا الى المادة (١٧٨ مدنى). وهذا الرأى لا سند من القانون والصحيح أن المستأجر لا يجوز له الاستناد الى قواعد المسئولية العقدية مادام أن عقد الإيجار قد خوله الحق فى استعمال المصعد. (الديناصورى والشواربى)

وقد قضت محكمة النقض بأن : "قيام شركة المصاعد بالصيانة والإصلاح اللازمين لتشغيل المصعد مقابل جعل مادى تتقاضاه من الطاعنة (مالكة المصعد) شهريا. ليس من شأنه إخراج المصعد من السلطة الفعلية للطاعنة. أثره. بقاؤه فى حراستها وعدم انتقال الحراسة

الى شركة المصاعد. مؤداه. مسئولية الطاعنة عن الضرر الذى يحدثه المصعد. م١٧٨ مدنى. عدم انتفاء هذه المسئولية إلا بإثبات الطاعنة أن وقوع الضرر كان بسبب أجنبى لا يد لها فيه." (الطعن رقم ٣٤٩٢ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٣) وبأنه " لما كان دفاع الطاعن فى الدعوى يقوم على أن نية الطرفين قد اتجهت أثناء تنفيذ العقد الى أن يكون استعمال المصعد حقا للطاعن وليس منحة من المالك، وأن ذلك مستفاد من أن الطاعن ظل يستعمل المصعد مدة اثنين وعشرين عاما وأن ملاك العمارة المتلاحقين ومن بينهم المطعون عليه ظلوا يتعهدونه بالصيانة طوال هذه المدة، وأنه وقد أصبح استعمال المصعد حقا له فما كان يجوز للمطعون عليه أن يتعرض له فى انتفاعه بانتزاعه من مكانه، واستدل الطاعن على وجهة نظره بصورة رسمية من الشكوى رقم ٥٨٢ لسنة ١٩٦٤ إدارة قصر النيل، وإذ يلتزم المؤجر بأن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع، فإذا أخل المؤجر بهذا الالتزام جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العينة بمنع التعرض أو فسخ العقد أو إنقاص الأجرة مع التعويض فى جميع الأحوال، وكان الحكم المطعون فيه قد قرر أن المصعد هو منحة من المالك للمستأجر طبقا لما ورد بالبند التاسع من عقد الإيجار وأن المطعون عليه لا يكون ملزما بصيانته، دون أن يعنى الحكم ببحث ما إذا كان استعمال المصعد ظل منحة من المالك للمستأجر كما نص عليه فى البند المشار إليه أم أنه حصل تعديل فى هذا البند عن طريق التنفيذ على النحو الوارد بدفاع الطاعن سالف البيان وأثر ذلك على الدعوى، وكان الحكم قد رتب على ما ذهب إليه القضاء برفض دعوى الطاعن ن فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه قصور فى التسبيب بما يستوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن " (نقض ١٩٧١/٦/١ سنة ٢٢ الجزء الثانى ص٧٠٧).

ولا يعد سبباً أجنبياً أن يكون العيب راجعاً الى عيب فى المصعد حتى ولو كان هذا العيب خفياً، فقد قضت محكمة النقض بأن :

"النص فى المادة ١٧٨ من القانون المدنى على أن " كل من تولى حراسة أشياء تتطلب حراستها عناية خاصة أو حراسة آلات ميكانيكية يكون مسئولا عما تحدثه هذه الأشياء من ضرر، ما لم يثبت أن وقوع الضرر كان بسبب أجنبى لا يد له فيه ". يدل على أن الحارس الذى يفترض الخطأ فى جانبه على مقتضى هذا النص هو ذلك الشخص الطبيعة أو المعنوى الذى تكون له السيطرة الفعلية على الشيء قصدا واستغلالا، ولا تنتقل منه الى تابعه المنوط به رقابته لأنه وإن كان للتابع السيطرة المادية على الشيء إلا أنه إذ يعمل لحساب متبوعه

ولمصلحته ويأتمر بأوامره وينتفى تعليماته إنه يكون خاضعا للمتبوع ما يفقده العنصر المعنوى للحراسة ويجعل المتبوع وحده هو الحارس على الشيء لأن العبرة فى قيام الحراسة الموجبة للمسئولية فى هذه الحالة هى بسيطرة الشخص على الشيء سيطرة فعلية لحساب نفسه، وتقوم المسئولية على اساس خطأ مفترض وقوه من حارس الشيء افتراضى لا يقبل إثبات العكس، ومن ثم فإن هذه المسئولية لا تدرأ عن هذا الحارس بإثبات أنه لم يرتكب خطأ ما وأنه قام بما ينبغى من العناية والحيطة حتى لا يقع الضرر من الشيء الذى فى حراسته، وإنما ترتفع هذه المسئولية إذا ثبت الحارس أن وقوع الضرر كان بسبب أجنبى لا يد له فيه بأن يكون الفعل خارجا عن الشيء لا يكون متصلا بداخليته أو تكوينه، فإذا كان هذا الضرر راجعا الى عيب فى الشيء فإنه لا يعتبر ناشئا عن سبب أجنبى ولو كان هذا العيب خفيا، وهذا السبب لا يكون إلا قوة قاهرة أو خطأ المضرور أو خطأ الغير. لما كان ذلك، وكان الثابت أن المصعد مملوك للطاعنين ووقع الحادث نتيجة خلل به، وكان الحكم المطعون فيه بعد أن عرض لدفاع الطاعنين الوارد بسبب النعى أقام قضاءه بإلزامهم بالتعويض على اساس ما استخلصه من أن حراسة المصعد وقت وقوع الحادث كانت معقودة لهم باعتبارهم أصحاب السيطرة الفعلية عليه ولم تنتقل منهم الى تابعهم، وأن النزاع القائم بينهم لا يرفع المسئولية المفترضة عن كاهلهم، وكان ما استخلصه الحكم سائغا ويقوم على أسباب موضوعية قدرها مشتقة من ظروف الدعوى وملابساتها إن النعى عليه بهذا السبب يكون على غير أساس. (نقض ١٩٧٨/٤/٢٥ سنة ٢٩ الجزء الأول ص١٠٩٤).

ولا تأثير للحكم الجنائى الصادر بالبراءة فى تهمة ناشئة عن استعمال المصعد على دعوى التعويض المدنية الناشئة عن المسئولية الشيئية، وقد قضت محكمة النقض بأن :

"مسئولية حارس الأشياء المنصوص عليها فى المادة ١٧٨ من القانون المدنى هى مسئولية تقصيرية قوامها خطأ يتمثل فى تقصير حارس الشيء فى بذل ما تقتضيه الحراسة عليه من عناية خاصة تحول دون أن يفلت زمامه من يده فيحدث الضرر، وهو خطأ يمكن أن يكون محلا للمساءلة الجنائية متى تحدد نزعه وقام الدليل على نسبته الى الحارس، أما افتراض مسئولية الحارس على الشيء فإنه قاصر على المسئولية المدنية وحدها ينصرف الغرض فيها الى علاقة السببية دون الخطأ، يؤكد ذلك ما نصت عليه المادة المشار إليها من قابلية افتراضها لإثبات العكس متى أثبت الحارس وجود السبب الأجنبى الذى تنتفى به السببية. لما كان ذلك، وكان البين من مدونات الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أن الاتهام

فى قضية الجنحة ٧٤٥٧ لسنة ١٩٦٨ الدقى، قد وجه الى معاون المستشفى عن واقعتى القتل والإصابة الخطأ بوصف أنهما كانتا ناشئتين عن إهماله وعدم احتياطه وإخلاله إخلال جسيما بما تفرضه عليه واجبات وظيفته بأن لم يقم بوضع تحذير على بابا المصعد بعدم استعماله رغم علمه بتعطله فاستقله المجنى عليهم وسقط بهم..... وهو اتهام يقوم على الإخلال بواجب من صميم ما تقتضيه الحراسة على المصعد كآلة ميكانيكية من بذل عناية خاصة لا سبيل لمساءلة الهيئة المطعون ضدها - كشخص معنوى - عنه إلا من خلال شخص طبيعى يمثلها فى مباشرة الحراسة على المصعد المملوك لها، فإن المسئولية عن حراسة المصعد تكون قد طرحت على المحكمة الجنائية فيما وجه لمعاون المستشفى من اتهام وفى الدعوى المدنية التى أقيمت عليه هو والهيئة المطعون ضدها تبعا للدعوى الجنائية، وإذ قضت تلك المحكمة برفضها قبلهما بعد أن ثبت لديها وجود السبب الأجنبى متمثلا فى خطأ المتهم الآخر وهو المقاول الذى عهد إليه بإصلاح المصعد فإن حكمها هذا يجوز قوة الأمر المقضى ويحول دون معاودة رفع الدعوى قبل الهيئة المطعون ضدها لمطابقتها بالتعويض، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ويتعين لذلك رفض الطعن." (نقض ١٩٨٠/٤/٢٣ سنة ٣١ الجزء الأول ص١١٨١).

وقضت أيضا بأن : "إذا كانت المحكمة الجنائية قد قضت ببراءة بواب العمارة من تهمة تسببه خطا فى قتل ولد المطعون عليهما لتركة يستعمل المصعد مع وجود خلل به فإنها لم تحكم فى الأساس المشترك بين الدعوى الجنائية والدعوى المدنية التى أقيمت بعد ذلك على ملاك العمارة لأن قوام الأولى. خطأ. جنائى واجب الإثبات ومنسوب الى التابع فى حين أن قوام الثانية خطأ يفترض فى حقهم باعتبارهم حراسا للمصعد فمسئوليتهم تتحقق ولو لم يقع منهم أى خطأ لأنها مسئولية ناشئة عن الشيء ذاته وليست ناشئة عن الجريمة." (نقض ١٩٧٨/٤/٢٥ سنة ٢٩ ص١٠٩٤)

مدى جواز فرض الحراسة القضائية على العقار لإصلاح المصعد الكهربائي:

قوانين إيجار الأماكن كانت لا تتعرض لإصلاح المصاعد الكهربائية التى يستعملها مستأجر والأماكن فقد كان الرأى المستقر عليه فقهاً وقضاءً أن إصلاح المصعد وتشغيله والحفاظ عليه يعتبر من الإصلاحات التى يلزم بها المؤجر فضلاً عن أنه من المزايا التى ينتفع بها المستأجر، وكان القضاء المستعجل يقضى بفرض الحراسة على العقار إذا تعطل المصعد بفعل المؤجر أو بإهماله فى صيانته بناء على طلب المستأجر ويعين أيضاً حارساً تكون مهمته

تحصيل أجرة العقار والاتفاق منها على إصلاح المصعد وتشغيله وصيانته، ولكن صدر القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ من المادة ١٣ منه نص على لمالك العقار أن يطلب الى محكمة الأمور المستعجلة المختصة أن توزيع بينه وبين المستأجرين ما تحمله من نفقات إصلاح المصعد ويكون للمحكمة ان توزع تلك النفقات بالنسبة التى تقدرها، وهذه المادة لم تغير من التزام المالك بالإشراف على إجراء الإصلاحات فى المصعد وجعله صالحاً للاستعمال حتى لا يحرم المستأجرين من ميزة مقررة لهم ولم يحل المؤجر من مسئولية تشغيل المصعد وإصلاحه مع حقه فى الرجوع على المستأجرين بنصيبهم الذى خول لقاضى الأمور المستعجلة الحق فى تقديره وعندما صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ألغى تلك المادة ونص فى المادة التاسعة منه على أن تكون أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة وما بها من مصاعد على الوجه الآتى :

إذا كانت نصف حصيلة الزيادة المنصوص عليها فى المادة السابقة كافية يتم الترميم والصيانة منها.

إذا لن تقف هذه الحصيلة أو إذا كان المبنى لا يحتوى على وحدات غير سكنية تستكمل أو توزع أعباء الترميم والصيانة بحسب الأحوال كما يلى :

بالنسبة للمبانى المنشأة حتى ٢٢ مارس ١٩٦٥ تكون الثلث على الملاك والثلثين على وشاغلى المبنى.

بالنسبة للمبانى المنشأة بعد ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون مناصفة بين الملاك وشاغلى المبنى.

ج) بالنسبة للمبانى المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون بواقع الثلثين على الملاك والثلث على شاغلى المبنى.

وإذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين فيما بينهم يجوز لأى منهم الالتجاء الى قاضى الأمور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل. ومع ذلك تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق الملاك وذلك خلال العشر سنوات المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى.

ومؤدى هذا النص أن المشرع بعد أن ألغى نص المادة ١٣ من القانون ٧٨ لسنة ١٩٧٤ بين طريقة توزيع تكلفة الترميمات الضرورية فى العقار بين الملاك والمستأجرين وجعل تكلفة الإصلاحات غير الدورية فى المصاعد كتغيير الموتور والأسلاك والباب فى حكم الإصلاحات

الضرورية ى العقار والتى كان يلزم لها المالك وفقا للقانون المدنى إلا أنه وزع أعباءها على المالك والمستأجرين وفقا للنسب المبينة فى المادة حسب تاريخ إنشاء العقار وحمل المالك تكاليفها بأكملها أن كان العقار وحدات غير سكنية زيدت أجرتها وفقا لنص المادة السابعة من القانون وكانت حصيلة نصف الزيادة تكفى لترميم العقار أو إصلاح المصعد فإن لم تكف استكمل العجز بتوزيعه بين المالك والمستأجرين بالنسب المبينة فى المادة، أما إذا لم يكن بالعقار أعيان مؤجرة لغير أغراض السكنى تحمل المؤجر والمستأجر نفقات إصلاح المصعد وفقا للقواعد المبينة فى المادة، وإذا لم يكن قد مضى على إنشاء العقار ١٠ سنوات فإنه وفقا لما ورد بالفقرة (جـ) من المادة تكون كل الإصلاحات على المؤجر.

وظاهر من المبادئ المتقدمة أن المشرع وإن كان قد حصل المستأجر جزء من نفقات المصعد إلا أنه لم يعف المؤجر من التزامه بالقيام بإصلاح المصعد والإشراف على تشغيله وجعله صالحا للعمل وعلى ذلك إذا تراخى المؤجر عن القيام بهذا الالتزام محتجا بأن ما حصله من زيادة من أجرة الوحدات غير السكنية لا يفى بإصلاح المصعد أو أن الزيادة التى حصلها أنفقها فى إصلاحات أخرى على العقار أو دفع الدعوى بأن العقار قد مضى على إنشائه أكثر من عشر سنوات أو إذا امتنع بأى وجه عن القيام بالإصلاح فإنه يجوز للمستأجرين كلهم أو أحدهم أن يطلبوا فرض الحراسة على العقار وتعيين حارس تكون مهمته تحصيل أجرته والاتفاق منها على إصلاح المصعد وتشغيله ودفع حصة المالك في الإصلاح خصما مما حصله من أجرة، ويقدر قاضى الأمور المستعجلة دواعي فرض الحراسة من ظاهر الأوراق فإن وجد أن المالك أبدى استعداده لدفعه نصيبه فى نفقات إصلاح المصعد وأن المستأجرين هم الذين نكلوا عن دفع حصتهم وحجتهم فى ذلك أن الغرض الذى قدمته شركة إصلاح المصاعد مبالغ فيه دون أني قدموا عرضا أقل أو غير ذلك من الأمور التى تدل على تعنت المستأجرين كان له أن يقضى برفض طلب فرض الحراسة غير أنه لا يجوز للقاضى أن يستند الى تعنت مستأجر واحد أو عدد قليل من المستأجرين متى كان معظم المستأجرين قد أبدوا استعداهم لسداد ما ألزمهم به القانون من نفقات والأمر فى ذلك مردود الى تقدير القضاء المستعجل وموازنته بين مصالح الطرفين. (القضاء المستعجل وقضاء التنفيذ فى ضوء الفقه والقضاء للديناصورى وعكاز ص٥٠٤ وما بعدها).


القســـم الخامس
أهم التشريعات
الخـــاصة
بالمباني

أولاً : نصوص قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

قانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م

بإصدار قانون البناء

الجريدة الرسمية العدد (٩ مكرر (أ)) في ٢٠٠٨/٥/١١ م

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولي)

يعمل بأحكام القانون المرافق في شأن التخطيط العمراني والتنسيق الحضاري وتنظيم أعمال البناء والحفاظ علي الثروة العقارية.

(المادة الثانية)

تحظر إقامة أي مبان أو منشآت خارج حدود الاحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن أو المناطق التي ليس لها مخطط استراتيجي عام معتمد، أو اتخاذ أي إجراءات في شأن تقسيم هذه الأراضي، ويستثني من هذا الحظر:

أ) الأراضي التي تقام عليها مشروعات تخدم الإنتاج الزراعي أو الحيواني في إطار الخطة التي يصدر بها قرار من مجلس الوزراء، بناء علي عرض الوزير المختص بالزراعة.

ب) الأراضي الزراعية الواقعة خارج أحوزة القرى والمدن التي يقام عليها مسكن خاص أو مبني خدمي، وذلك طبقا للضوابط التي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالزراعة.

ويشترط في الحالات الاستثنائيات المشار إليها في البندين (أ) و (ب) صدور ترخيص طبقا لأحكام هذا القانون.

(المادة الثالثة)

يلغي القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤م في شأن المصاعد الكهربائية، القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٧٦م في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، فيما عدا المادة (١٣ مكرر) منه، وقانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢م، والفصل الثاني من الباب الثاني والفصل الثاني من الباب الرابع من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧م في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والمادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١م في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، كما يلغي كل حكم في أي قانون آخر يخالف أحكام القانون المرافق.

(المادة الرابعة)

في تطبيق أحكام القانون المرافق يقصد بالوزير المختص الوزير المختص بالإسكان والمرافق والتنمية العمرانية ما لم ينص علي خلاف ذلك:

كما يقصد بالجهة الإدارية المختصة بالتخطيط والتنظيم بالنسبة للمجتمعات العمرانية الجديدة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وبالنسبة للمناطق السياحية الهيئة العامة للتنمية السياحية، وبالنسبة للمنطقة الصناعية الهيئة العامة للتنمية الصناعية.

ويصدر الوزير المختص بالإسكان والمرافق والتنمية العمرانية اللائحة التنفيذية للقانون المرافق، وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به، وإلي أن تصدر اللائحة التنفيذية يستمر العمل باللوائح والقرارات المنظمة السارية وقت صدوره.

(المادة الخامسة)

علي الملاك أو ذوى الشأن في المباني التي بها مصاعد توفيق أو ضاعهم واستيفاء الاشتراطات اللازمة وتقديم طلب الترخيص بتشغيل المصعد وفقا لهذا القانون ولائحته التنفيذية خلال ستة أشهر من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية.

(المادة السادسة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل بع اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية في ٦ جمادي الأولي سنة ١٤٢٩هـ.

(الموافق ١١ مايو سنة ٢٠٠٨م)

حسني مبارك

قانون البناء
الباب الأول
التخطيط العمراني

الفصل الأول
التخطيط والتنمية العمرانية

مادة (١) :

تسري أحكام هذا الباب علي وحداد الإدارة المحلية والمناطق السياحية ومناطق التجمعات العمرانية والمناطق الصناعية وجميع أجهزة التنمية والتعمير بجميع أنحاء الجمهورية، وعلي طلبات التقسيم التي لم يصدر قرار باعتمادها حتى تاريخ العمل بهذه الأحكام.

مادة (٢) :

في تطبيق أحكام هذا الباب، يقصد بكل من العبارات التالية المعنى المبين قرينها.

الوزير المختص: الوزير المختص بشؤون الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

التنمية العمرانية المستدامة: إدارة عملية التنمية العمرانية بالاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية المتاحة لتلبية احتياجات الجيل الحاضر دون التأثير علي فرص الأجيال القادمة.

المخطط الاستراتيجي: المخطط الذي يحدد الرؤية المستقبلية للتنمية العمرانية وقد يكون علي المستوى القومي أو الإقليمي أو المحافظة أو المدنية أو القرية، ويبين الأهداف والسياسات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئة العمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة، ويحدد الاحتياجات المستقبلية للتوسع العمراني، واستعمالات الأراضي المختلفة وبرامج أولويات واليات التنفيذ ومصادر التمويل علي المستوى التخطيطي.

المخطط الاستراتيجي القومي: المخطط الذي يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية علي كامل مساحة الجمهورية، ويبين المشروعات القومية التي سيتم تنفيذها ومراحل التنفيذ، ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة في هذا التنفيذ.

المخطط الاستراتيجي الإقليمي: المخطط الذي يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية لكل إقليم من الأقاليم الاقتصادية ويبين المشروعات الإقليمية التي سيتم تنفيذها ومراحل التنفيذ ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة في هذا التنفيذ وذلك في إطار المخطط الاستراتيجي القومي.

المخطط الاستراتيجي للمحافظة: المخطط الذي يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية لكل محافظو وذلك في إطار مخطط الإقليم الذي يضم المحافظة، ويبين المشروعات التي سيتم تنفيذها، وأولوياتها، ومراحل تنفيذها، ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة في هذا التنفيذ.
المخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية: مخطط المدينة أو القرية الذي يبين الاحتياجات المستقبلية للتوسع العمراني ومشروعات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والعمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة علي المستوى المحلي في إطار الرؤية المستقبلية لمخطط المحافظة التي تضم المدينة أو القرية، ويحدد الحيز العمراني للمدينة أو القرية، واستعمالات الأراضي المختلفة والاشتراطات التخطيطية والبنائية بالحيز العمراني، وبرامج وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل.
المخطط التفصيلي: المخطط التنفيذي للاشتراطات البنائية والتخطيطية والبرامج التنفيذية لمناطق استعمالات الأراضي والبنية الأساسية بالمخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية، ويشتمل علي جميع مشروعات التنمية المتكاملة من التصميم العمراني أو تقاسيم الأراضي أو تنسيق المواقع التي يقترح تنفيذها ضمن المخطط الاستراتيجي العام.
زمام القرية: مساحة الأرض المزروعة وغير المزروعة وما تتضمنه من كتلة سكنية وما يتخللها أو يحيط بها من مساحة مائية وطرق تابعة للقرية.
الحيز العمراني: المساحة التي يحددها المخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية لأغراض التنمية العمرانية طبقا لإحداثيات ومعالم أرضية واضحة.
الكردون: الحدود الإدارية للمدينة.
المناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية: الأماكن التي تتركز بها الأنشطة التجارية والمالية وبيوت الأعمال والفنادق والمؤسسات الترفيهية والثقافية والمباني الإدارية الرئيسية وبعض المساكن.
مناطق إعادة التخطيط: المناطق المراد تجديدها وتطويرها ويتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية وتتضمن:
أ) المناطق أو المساحات التي تعاني من الكثافة البنائية العالية وتكون الغالبية العظمى من مبانيها متهالكة، ويستلزم الأمر إحلالها بإعادة تخطيطها وتعميرها.
ب) المناطق أو المساحات التي تكون بعض مبانيها متهالكة وتفتقر إلي المرافق أو الخدمات الأساسية، ولا يستلزم الأمر إحلالها بالكامل بل إحلال بعض أجزائها أو مبانيها لإمدادها

بالمرفق والخدمات اللازمة لتحسينها والارتقاء بمستواها.
المناطق غير المخططة: المناطق التي نشأت بالمخالفة للقوانين واللوائح المنظمة للتخطيط والبناء، ويتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية.
المناطق السياحية: هي تلك التي يصدر بتحديدها قرار من رئيس الجمهورية في نطاق المخطط الاستراتيجي.
المناطق الصناعية: هي المساحات المحددة من الأراضي التي تقع داخل أو خارج زمام المحافظات والموضح إحداثيات حدودها الخارجية علي خرائط مساحية، وتخصص للمشرعات الصناعية والأنشطة الخدمية المرتبطة بها وفقا لأحكام القوانين والقرارات المنظمة للصناعة والاستثمار في نطاق المخطط الاستراتيجي.
المناطق الحرفية: المناطق التي تخصص لما ينشأ أو يدار من المعامل أو الورش وغيرها من المحال التي يقتضي الصالح العام أن تكون في هذه المناطق ويحددها المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية.
مناطق التنمية العمرانية الجديدة: مشروعات التنمية العمرانية الجديدة التي يتم إنشاؤها خارج حدود الحيز العمراني المعتمد للمدينة أو القرية، وتحددها المخططات الإستراتيجية للمحافظات والأقاليم التخطيطية، ويعتمدها المخطط الاستراتيجي القومي، ويصدر بإنشائها قرار من رئيس الجمهوري.
التصميم العمراني: مشروعات إنشاء مجموعة من المباني العامة أو الخاصة المتصلة أو المنفصلة علي قطعة أرض واحدة ويتم تحديدها في المخطط التفصيلي.
تقسيم الأراضي: كل تجزئة لقطعة أرض إلي أكثر من قطعة واحدة.
التجمع السكني: هو مجموعة من المباني السكنية والخدمية والترفيهية طبقا للمخطط التفصيلي المعتمد.
دلائل الأعمال للمخططات العمرانية: الدلائل التي تحدد أساليب ومعدلات ومعايير إعداد ومتابعة تحقيق المخططات العمرانية بمستوياتها المختلفة وتعدها الهيئة العامة للتخطيط العمراني.
مادة (٣) :
ينشأ مجلس أعلي للتخطيط والتنمية العمرانية تكون له الشخصية الاعتبارية العامة، ويكون مقره مدينة القاهرة، ويشكل برئاسة رئيس مجلس الوزراء، وعضوية المختصين، رؤساء الجهات المعينة بالتنمية العمرانية واستخدامات أراضي الدولة، وعشرة من الخبراء

المتخصصين في المسائل ذات الصلة نصفهم علي الأقل من غير العاملين في الحكومة ووحدات الإدارة المحلية يرشحهم الوزير المختص، ويصدر بتشكيل المجلس وبنظامه الأساسي قرار من رئيس الجمهورية.

مادة (٤) :

يباشر المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمراني الاختصاصات المنصوص عليها في هذا القانون لائحته التنفيذية، وله علي الأخص ما يأتي: إقرار الأهداف والسياسات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية والتنسيق الحضاري علي المستوى القومي.

التنسيق بين الوزارات والجهات المعينة بالتنمية العمرانية واستخدامات أراضي الدولة لوضع وتنفيذ المخطط الاستراتيجي القومي.

إقرار تحديد المناطق ذات القيمة المتميزة، واعتماد الضوابط والمعايير المتبعة في تحديدها وبرامج الحفاظ عليها وأولويات واليات التنفيذ ومصادر التمويل بناء علي عرض الوزير المختص بشئون الثقافة.

اقتراح وإبداء الرأي في مشروعات القوانين ذات الصلة بالتنمية العمرانية.

تقويم النتائج العامة لتنفيذ المخطط الاستراتيجي القومي والمخططات الإستراتيجية الإقليمية، وتمكين شركاء التنمية من تنفيذ أدوارهم ومسئولياتهم نحو تحقيق الأهداف القومية.

اعتماد الأسس والمعايير والدلائل الإرشادية التي يضعها الجهاز القومي للتنسيق الحضاري.

إقرار تحديد مناطق إعادة التخطيط، واعتماد مخططاتها وبرامج وأولويات واليات تنفيذها ومصادر التمويل بناء علي عرض المحافظ المعنى.

إقرار واعتماد مخططات وبرامج وأولويات واليات التنفيذ ومصادر التمويل لمشروعات التنمية العمرانية الجديدة التي يتم إنشاؤها خارج حدود الحيز العمراني المعتمد للمدينة أو القرية طبقا للمخططات الإستراتيجية للمحافظات والأقاليم التخطيطية والمعتمدة بالمخطط الاستراتيجي القومي، ويتخذ الإجراءات اللازمة لإصدار قرار إنشائها من رئيس الجمهورية.

تجميع الاشتراطات الخاصة بالموافقات علي التراخيص المنصوص عليها في القوانين والقرارات ذات الصلة من الجهات المختصة بإصدار هذه الموافقات، وإصدار قرار بها لتكون ضمن الاشتراطات الواجب الالتزام بها لإصدار بيان صلاحية الموقع للبناء وإصدار التراخيص،

بالإضافة إلي الاشتراطات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات ذات الصلة وذلك دون الحاجة إلي الحصول علي الموافقات المشار إليها من تلك الجهات عند إصدار التراخيص.

وللمجلس في سبيل تنفيذ اختصاصاته ومهامه اتخاذ الإجراءات اللازمة علي النحو الذي تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٥) :

الهيئة العامة للتخطيط العمراني هي جهاز الدولة المسئول عن رسم السياسة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامة، وإعداد مخططات وبرامج هذه التنمية علي المستوى القومي والإقليمي والمحافظة، ومراجعة وإقرار المخططات العمرانية علي المستوى المحلي في إطار الأهداف والسياسات القومية والإقليمية والمحلية للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامة.

وتتولى الهيئة التحقق من تطبيق تلك المخططات والبرامج طبقا للأهداف والسياسات المشار إليها، وترفع تقاريرها في هذا الشأن للوزير المختص لعرضها علي المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

مادة (٦) :

تباشر الهيئة العامة للتخطيط العمراني الاختصاصات المنوطة بها طبقا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، ولها علي الأخص ما يأتي:

١) وضع البرنامج القومي لإعداد المخططات الإستراتيجية للتنمية العمرانية بمختلف مستوياتها.

٢)إعداد المخططات الإستراتيجية للتنمية العمرانية علي المستوى القومي والإقليمي والمحافظة والمخططات الإستراتيجية العامة للمدن والقرى.

٣) مراجعة وإقرار ومتابعة تنفيذ المخططات الإستراتيجية العامة للمدن والقرى واحوزتها العمرانية.

٤) إعداد البحوث والدراسات القطاعية المتخصصة لأعمال التخطيط والتنمية العمرانية.

٥) إعداد دلائل الأعمال للمخططات العمرانية ومراقبة تطبيقاتها.

٦) تنظيم ممارسة أعمال التخطيط والتنمية العمرانية.

٧) تطوير وتنمية قدرات إدارات التخطيط العمراني بالوحدات المحلية.

٨) تطوير آليات تنفيذ المخططات الإستراتيجية بمستوياتها المختلفة والمخططات التفصيلية.
٩) تقييم وتحديث المعلومات والمؤشرات العمرانية بالتنسيق مع مراكز المعلومات علي المستويات المختلفة.
١٠) اقتراح وإبداء الرأي في القوانين واللوائح والقرارات المنظمة للتخطيط والتنمية العمرانية.

مادة (٧) :

يكون بكل إقليم اقتصادي مركز إقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية يتبع الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ويباشر اختصاصاته هذه الهيئة بالإقليم، كما يتولى الدعم الفني للإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بمحافظات الإقليم، ومتابعة إعداد وتنفيذ مخططات مدن وقرى تلك المحافظات، ويصدر بتنظيم هذه المراكز واختصاصاتها قرار من الوزير المختص.

مادة (٨) :

تنشأ بكل محافظة إدارة عامة للتخطيط والتنمية العمرانية، تتولى داخل نطاقها الإداري القيام بإعداد المخططات التفصيلية طبقا للاشتراطات التخطيطية والبنائية لمناطق استعمالات الأراضي المختلفة وبرامج وأولويات مشروعات التنمية المتكاملة بالمخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني، وذلك كله تحت إشراف المركز الإقليمي للهيئة العامة للتخطيط العمراني لإقليم المحافظة وفقا للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٩) :

يتولى المجلس التنفيذي للمحافظة بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني من خلال مراكزها الإقليمية إعداد الأهداف والسياسات العمرانية المحلية علي مستوى المحافظة، وذلك وفقا للاحتياجات التي يحددها المجلس الشعبي المحلي للمحافظة، وفي إطار الأهداف والسياسات القومية والإقليمية.

الفصل الثاني
التخطيط والتنمية العمرانية القومية والإقليمية

مادة (١٠) :

تعد الهيئة العامة للتخطيط العمراني المخططات الإستراتيجية للتنمية العمرانية القومية والإقليمية ومخططات المحافظات، وذلك وفقا لما تجريه الهيئة بالتنسيق مع الجهات المختصة من دراسات تخطيطية وتنموية وبمراعاة وجهة النظر العسكرية ومقتضيات وسلامة الدفاع عن الدولة.

وتحدد دلائل الأعمال للمخططات العمرانية التي تعدها الهيئة العامة للتخطيط العمراني أساليب ومعدلات ومعايير إعداد ومتابعة تحقيق هذه المخططات.

ويتم اعتماد المخططات الإستراتيجية للتنمية العمرانية القومية والإقليمية ومخططات المحافظات من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء علي عرض الوزير المختص، وينشر قرار الاعتماد في الوقائع المصرية.

الفصل الثالث
التخطيط والتنمية العمرانية المحلية

مادة (١١) :

تحدد الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات، وفقا لدلائل أعمال المخططات العمرانية التي تعدها الهيئة العامة للتخطيط العمراني وبمشاركة الوحدة المحلية المختصة والمجالس الشعبية والمحلية والأجهزة التنفيذية المختصة وممثلي المجتمع المدني والأهلي، احتياجات وأولويات التنمية العمرانية علي المستوى المحلي في إطار الأهداف والسياسات الإقليمية والمحلية واقتراح المشروعات اللازمة وخطة العمل لتحقيقها.

وتتولى المراكز الإقليمية للتخطيط والتنمية العمرانية إعداد مشروع للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني، علي أن يراعي عند وضع مشروعات المخططات الإستراتيجية العامة للمدن والقرى التي تتضمن مناطق ذات قيمة متميزة الأسس والمعايير والاشتراطات التي يصدرها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد وإجراءات إعداد المخططات الإستراتيجية العامة للمدن والقرى.

مادة (١٢) :
تعرض الإدارة العام للتخطيط والتنمية العمرانية داخل الوحدة المحلية مشروع المخطط الاستراتيجي العام، وتتلقي ملاحظات المواطنين والجهات ذات الصلة والمجلس الشعبي المحلي، متبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد وإجراءات هذا العرض وتلقي الملاحظات عليه.
ويتولى المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية المراجعة الفنية الأولية للمخطط بناء علي ما يبدي من ملاحظات، ويقوم بإجراء ما يلزم من تعديلات وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
وتقوم الهيئة العامة للتخطيط العمراني بالمراجعة النهائية لمشروع المخطط وإقراره، ويكون اعتماد المخطط من الوزير المختص أو من يفوضه، بعد العرض علي المجلس المحلي المختص، وينشر قرار اعتماد المخطط في الوقائع المصرية.
مادة (١٣) :
يتم مراجعة وتحديث المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية كل خمس سنوات علي الأكثر لضمان ملاءمته للتطور الاقتصادي والاجتماعي والبيئي والعمراني والأوضاع المحلية.
ويكون تعديل وتحديث المخطط واعتماد هذا التعديل والتحديث بإتباع ذات القواعد والإجراءات المقررة في هذا القانون ولائحته التنفيذية لإعداد المخطط الاستراتيجي العام واعتماده.
مادة (١٤) :
تعد الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات المخططات التفصيلية للمدن والقرى بناء علي الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني، وطبقا للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
مادة (١٥) :
تلتزم الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات بإعداد المخططات التفصيلية للمدن أو القرى واعتمادها وفقا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية خلال

عامين من صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
وفي حالة عدم وجود مخططات عامة أو قبل اعتماد المخططات الإستراتيجية العامة، تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع قواعد واشتراطات مؤقتة لمخططات تفصيلية لتنظيم العمران خلال شهرين من صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ويصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد العرض علي المجلس الشعبي المحلي، وبعد التنسيق مع الأجهزة المختصة بوزارة الدفاع، ويعمل بهذه القواعد والاشتراطات المؤقتة حتى يتم إعداد واعتماد المخططات المنصوص عليها في الفقرة السابقة.
وتقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع اشتراطات بنائية مؤقتة للمناطق القائمة التي لم تحدد لها اشتراطات بنائية وعلي الأخص خطوط التنظيم للشوارع وارتفاعات المباني بما يحقق متطلبات الإضاءة والتهوية والطابع المعماري والعمراني ومتطلبات الدفاع المدني والإطفاء ومقتضيات سلامة الدفاع عن الدولة والاشتراطات البيئية طبقا للكثافات البنائية التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ولا يجوز زيادة الارتفاع الكلي للبناء عن مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصي ستة وثلاثين مترا، وتسري هذه الاشتراطات المؤقتة حتى يتم إعداد المخططات الإستراتيجية والتفصيلية المشار إليها واعتمادها.
مادة (١٦) :
يصدر باعتماد المخططات التفصيلية، لمناطق وسط المدينة ومناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة والمناطق الصناعية والمناطق الحرفية الامتدادات العمرانية ومناطق ذات القيمة المتميزة، قرار من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة طبقا للأسس والمعايير الخاصة بتلك المناطق الواردة في هذا القانون.
وينشر المخطط المعتمد في الوقائع المصرية وتوضع نسخة منه في المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية. وتسري أحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥م بشأن فرض مقابل تحسين علي العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة علي العقارات التي يطرأ عليها التحسين بسبب اعتماد المخططات التفصيلية المنصوص عليها في هذه المادة.
مادة (١٧) :
تعتبر الإرشادات الواردة بالمخططات الإستراتيجية العامة والتفصيلية للمدن والقرى شروطا بنائية يجب الالتزام بها ضمن الاشتراطات المقررة قانونا في شأن تنظيم أعمال البناء، وعلي الوحدات المحلية مراقبة تطبيق الاشتراطات الواردة بجميع المحافظات والالتزام بها في

مواجهة ذوى الشأن، واتخاذ جميع القرارات والإجراءات التي تكفي وضعها موضع التنفيذ، ووقف تنفيذ كافة الأعمال المخالفة لها.

وفي جميع الأحوال لا يجوز للوحدات المحلية إصدار بيان بصلاحية الموقع للبناء وإصدار الترخيص بالبناء دون وجود مخطط تفصيلي معتمد وذلك دون الإخلال بأحكام (المادة ١٥) من هذا الباب.

وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بقرار مسبب تحقيقا لغرض قومي، تقييد مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبني بذاته بكل أو بعض الاشتراطات البنائية الواردة في المخطط الاستراتيجي العام أو إعفاؤه منها أو بعضها، وللمجلس بناء علي عرض المحافظ المختص الموافقة علي تغيير استخدام الأراضي لمنطقة أو جزء منها أو مبني بذاته، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الشروط والإجراءات الواجب إتباعها في هذا الشأن وقواعد تحديد ما قد يستحق من تعويض، أو مقابل ما يطرأ علي العقارات من تحسين وفقا لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسي علي العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة.

مادة (١٨) :

يحظر الإعلان عن أي مشروع من مشروعات تقسيم الأراضي أو التعامل علي قطعة أرض من أراضي المشروع أو جزء منه إلا بد أن يودع صاحب الشأن بمديرية المساحة ومكتب الشهر العقاري المختص صورة مصدقا عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

ولا يجوز للجهات الحكومية الإعلان عن أي من مشروعات تقسيم الأراضي أو التعامل علي قطعة أرض من أراضي المشروع أو جزء منه إلا بعد صدور قرار باعتماد التقسيم موضوع الإعلان.

ولا يجوز للمسئول في الجهة التي تتولى الإعلان القيام بالإعلان إلا بعد الحصول من صاحب الشأن علي ما يثبت الإيداع المشار إليه، أو من الجهة الحكومية علي صورة مصدق عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته، وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات في هذا الشأن، مع مراعاة القواعد لخاصة بالمحافظات الحدودية.

مادة (١٩) :

يصدر المحافظ المختص بعد موافقته المجلس الشعبي المحلي للمحافظة قرار بتحديد الرسوم علي الوجه التالي:

أ) مقابل طلب الموافقة علي الموقع من الناحية التخطيطية، وعلي إعطاء البيانات والاشتراطات اللازمة لإعداد مشروعات البناء أو الإنشاء أو التقسيم بما لا يجاوز مائتي جنيه.

ب) رسوم عن الفحص والاعتماد وغير ذلك من الخدمات ذات الصلة بمشروعات التقسيم بما لا يجاوز جنيها واحدا عن كل متر من مساحة الأرض المخصصة للمشروع علي ألا تجاوز مائتي ألف جنيه.

ويتم زيادة الرسوم المشار إليها بما لا يزيد علي (٣٪) (ثلاثة في المائة) سنويا.

وتئول حصيلة هذه الرسوم إلي حساب الخدمات والتنمية المحلية بالوحدة المحلية المختصة، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون أوجه صرف تلك الحصيلة، بما في ذلك إثابة العاملين بالإدارات المختصة بتنفيذ هذا القانون.

تقسيم الأراضي

مادة (٢٠) :

يصدر المحافظ المختص بناء علي عرض الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية قرارا باعتماد مشروعات تقسيم الأراضي وقائمة الشروط الخاصة بها، بما في ذلك الالتزام بتنفيذ المرافق العامة الداخلية، أو بتعديل هذه المشروعات أو تلك القائمة داخل نطاق الحيز العمراني للمدينة أو القرية، وذلك بما لا يجاوز الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة في المخطط الاستراتيجي العام والمخطط التفصيلي وذلك مع عدم الإخلال بالفقرة الثانية من المادة (١٥) من هذا القانون، ويترتب علي صدور هذا القرار اعتبار المساحات المخصصة للطرق والشوارع والميادين والحدائق والمتنزهات والمنشآت الخدمية من المنافع العامة.

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الحالات التي تعتبر تقسيما، والإجراءات الخاصة باعتماد مشروع التقسيم، والمعدلات التخطيطية، والقواعد والشروط والأوضاع الواجب مراعاتها في التقسيم، وكيفية التعامل علي أراضي التقسيم أو أي شطر منها.

وتعتبر قائمة الشروط المشار إليها في هذه المادة جزءا لا يتجزأ من قرار التقسيم.

مادة (٢١) :

لا يجوز إدخال تعديل في تقسيم معتمد أو قائم إلا بعد اعتماد هذا التعديل وفقا للشروط والأوضاع المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية.

مادة (٢٢) :

يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم في المناطق التي لها مخططات عمرانية معتمدة من المالك إلي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية مصحوبا بالمستندات والرسومات والبيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها معتمدة من المهندسين أو المكاتب الهندسية المتخصصة وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من الوزير المختص، وتتضمن هذه القواعد الشروط اللازم توافرها في المهندسين تبعا لحجم وأهمية مشروعات التقسيم المطلوب اعتمادها، وبيان مستويات التقاسيم ذات الطابع الخاص التي يقتصر إعدادها علي المهندسين الاستشاريين المتخصصين.

وتلتزم الجهة الإدارية بالبت في طلب الاعتماد في موعد أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم البيانات والمستندات والرسومات ووفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

المناطق الصناعية والحرفية

مادة (٢٣) :
تقوم الجهة الإدارية المختصة باعتماد التخطيط التفصيلي للمناطق الصناعية والحرفية طبقا للاشتراطات الصادرة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.
وتسري علي مشروعات التقسيم في المناطق الصناعية والحرفية ذات الأحكام والإجراءات الخاصة بتقسيم الأراضي مع مراعاة اللوائح والشروط والأوضاع المبينة باللائحة التنفيذية لهذا القانون.
مناطق إعادة التخطيط
مادة (٢٤) :
مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، علي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إعلان مناطق إعادة التخطيط التي يحددها المخطط الاستراتيجي العام أو المخطط التفصيلي والتي يقرها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء علي عرض المحافظ المختص، كمناطق تخضع لتعديل استخدامات الأراضي، ويكون تحديد هذه المناطق والإجراءات التي تتخذ في شأنها وفق الأسس والمعايير التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
ويصدر المحافظ المختص قرار ببيان هذه المناطق والإجراءات التي تتبع في شأنها علي أساس كونها مناطق ذات وضع خاص، ومع تحديد أولويات إعداد مشروعات التجديد والتطوير لهذه المناطق.
وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموجب الإعلان المشار إليه التفاوض مع ملاك العقارات داخل منطق إعادة التخطيط لوضع مخطط لإعادة تقسيمها، وإعادة توزيع ملكيات الأراضي بها طبقا للخطوات والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
وفي حالة عدم الاتفاق مع أي من ملاك العقارات داخل المنطقة، يصدر المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء علي عرض المحافظ المختص قرار بنزع ملكية العقارات بالمنطق للمنفعة العامة بغرض إعادة التخطيط وذلك بالنسبة لمن لم يتم الاتفاق معهم، ويحدد المجلس مقابل نزع الملكية طبقا لنوع الاستخدام المحدد للأراضي المنزوع ملكيتها، ويكون للملاك الخيار بين:
١) اقتضاء التعويض علي أساس قيمة أنصبتهم في أراضي المنطقة فور صدور قرار نزع الملكية طبقا للقيمة التقديرية للأراضي، قبل تنفيذ مشروع إعادة التخطيط والتي يحددها

المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.
٢) اقتضاء التعويض بعد تنفيذ مشروع إعادة التخطيط وبيع قطع الأراضي الجديدة، علي أساس تقدير نصيب الأرض المنزوع ملكيتها من القيمة الإجمالية لقطع الأراضي بالمنطقة بقيمتها الجديدة وذلك بعد استبعاد الأراضي التي تم تخصيصها للطرق، والخدمات العامة وخصم تكاليف تنفيذ المشروع.
وتتبع في شأن إعداد واعتماد مشروع تجديد وتطوير مناطق إعادة التخطيط ذات الإجراءات التي تتبع في شأن إعداد واعتماد مشروع التخطيط التفصيلي للمدينة أو القرية.
وتلتزم الدولة بتدبير أماكن لسكني الشاغلين من غير الملاك بالمنطقة أو ممارسة نشاطهم قبل البدء في التنفيذ.
وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات والبرامج التنفيذية اللازمة لتحقيق هذا الغرض.

المناطق غير المخططة

مادة (٢٥) :

علي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إعلان المناطق غير المخططة التي يحددها المخطط الاستراتيجي العام أو المخطط التفصيلي والتي يقرها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء علي عرض المحافظ المختص، باعتبارها مناطق تخضع للتطوير والتحسين، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الأسس والمعايير الخاصة بتحديد تلك المناطق وأسلوب التعامل معها، ويقوم المحافظ المختص بإصدار هذا الإعلان.
وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالتعاون مع المجلس الشعبي المحلي المختص وممثلي المجتمع المدني بتحديد أهم المشروعات المطلوبة لتطوير المنطقة وتحديد أولوياتها في ضوء الموارد المالية الحكومية المخصصة لتلك الأغراض، وكذلك الموارد المتاحة من المساهمة الأهلية وأي جهات أخرى.
وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وضع مخطط التطوير والتحسين بالمنطقة، وتتبع في شأن إعداد واعتماد مخطط تطوير المنطقة غير المخططة ذات الخطوات المتبعة في شأن إعداد واعتماد المخطط التفصيلي.

ويتبع في شأن ما قد يلزم من إجراءات التفاوض مع ملاك العقارات، وإصدار قرارات لنزع الملكية للمنفعة العامة لأغراض التطوير والتحسين، وتدبير المساكن البديلة للشاغلين من غير الملاك، ذات القواعد والإجراءات المقررة في شأن مناطق إعادة التخطيط المنصوص عليها في المادة (٢٤) من هذا القانون.

الباب الثاني
التنسيق الحضاري

الفصل الأول
تنظيم أعمال التنسيق الحضاري

مادة (٢٦) :

تسري أحكام هذا الباب علي المدن بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩، وعلي المناطق السياحية وعلي المباني والتجمعات العمرانية الجديدة، وأيضا المناطق والمباني ذات القيمة المتميزة بجميع أنحاء الجمهورية في المناطق التي يصدر بتحديدها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء علي عرض الوزير المختص بالإسكان وبالاتفاق مع الوزير المختص بالتنمية المحلي والوزير المختص بشئون الثقافة.

مادة (٢٧) :

في تطبيق أحكام هذا الباب واللوائح والقرارات المنفذة له يقصد بالكلمات والعبارات الآتية المعاني المبينة قرين كل منها:

الجهاز: الجهاز القومي للتنسيق الحضاري المنشأ بقرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٣٧ لسنة ٢٠٠١.

الوزير المختص: الوزير المختص بشئون الثقافة.

التنسيق الحضاري: الأعمال التي تحقق القيم الجمالية والحضارية للشكل الخارجي للأبنية والفراغات العمرانية والأثرية وأس النسيج البصري لكافة المناطق الحضرية بالدولة والطابع المعماري والعمراني مع الحفاظ علي موقع وعناصر البيئة الطبيعية.

الطابع المعماري: حصيلة صفات التشكيل الخارجي السائدة في تكوين واجهات المباني في مكان ما، التي تصل إليها التميز والتفرد.

الطابع العمراني: حصيلة صفات التشكيل السائدة في تكوين مجموعات المباني والنسيج

العمراني والمحيط الطبيعي والاستعمالات السائدة في مكان ما.
دليل التنسيق الحضاري: الكتيب الذي يصدره الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، ويحتوي علي التعريفات العلمية، وأسس ومعايير التنسيق الحضاري، وكيفية تطبيقها في مجال ما.
النسيج العمراني: العلاقة بين الفراغات العمرانية والكتل البنائية.
الفراغات العمرانية: مناطق غير مبنية تتخلل البيئة العمرانية تحددها واجهات المباني أو الأسوار أو الأشجار.
المباني ذات القيمة المتميزة: {غير الخاضعة لقانون الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م} : المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري التميز المرتبط بحقبة تاريخية أو قيمة فنية من حيث أسلوب إنشائها وأنماط وطراز بنائها أو وظيفتها أو المرتبطة بحرفة نادرة أو علاقتها بشخصية تاريخية أو ارتباطها بحوادث قومية أو دينية هامة.
المناطق ذات القيمة المتميزة: المناطق التي تتميز بثراء محتوياتها ذات القيمة التراثية أو المعمارية أو العمرانية أو الرمزية أو الجمالية أو الطبيعية، وتحتاج إلي التعامل معها كوحدة متكاملة للحفاظ عليها.
الإعلان: أية وسيلة أو لوحة صنعت من أي مادة من المواد وتكون معدة للعرض والنشر بقصد الإعلان بحيث تشاهد من الطريق والفراغات العمرانية.
مشروعات تنسيق المواقع: الأعمال التي توضع أو تثبت أو تنشأ أو تزرع في الطريق والميادين والشوارع والحدائق والفراغات العامة، أو علي جوانبها لأغراض وظيفة أو جمالية مثل أعمدة الإضاءة والمقاعد وسلال المهمات والنافورات والأشجار والنباتات والإعلانات واللافتات.
مادة (٢٨) :
الجهاز القومي للتنسيق الحضاري مقره مدينة القاهرة، ويكون له بكل إقليم اقتصادي مركز إقليمي للتنسيق الحضاري يتبعه، ويباشر اختصاصه بهذا الإقليم، ويجوز بقرار من رئيس الجهاز إنشاء فروع ومكاتب له في عواصم المحافظات، وفي البلاد المعتبرة مدنا، وفي المناطق السياحية، وفي التجمعات العمرانية الجديدة، وفي المناطق ذات القيمة المتميزة بجميع أنحاء الجمهورية.

مادة (٢٩) :

يتولى الجهاز تحقيق أهداف التنسيق الحضاري المنصوص عليها في قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٣٧ لسنة ٢٠٠١، وله علي الأخص ما يأتي:-

أ) رسم السياسة العامة للتنسيق الحضاري، ووضع المخططات والبرامج التفصيلية والتنفيذية بالتنسيق مع الجهات المختصة، ويعتمد المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية السياسات العامة والمخططات وفقا للإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ب) اقتراح وإبداء الرأي في مشروعات القوانين واللوائح والقرارات التنظيمية ذات الصلة بالتنسيق الحضاري.

ج) وضع الأسس والمعايير والدلائل لأعمال التنسيق الحضاري التي يتولى اعتمادها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، ويجب علي الجهات الإدارية المختصة الالتزام بها عند إصدار التراخيص للأعمال ذات الصلة بالتنسيق الحضاري، وذلك طبقا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والاشتراطات المقررة لإصدار التراخيص.

د) إجراء البحوث والدراسات التفصيلية في مجال التنسيق الحضاري.

هـ) التنسيق مع الجهات المختصة لضمان تنفيذ الاشتراطات والضوابط المنظمة لتحقيق أهداف التنسيق الحضاري.

مادة (٣٠) :

يجوز للجهاز القيام بإعداد مشروع تنسيق حضاري للتطوير والارتقاء بمناطق معينة والإشراف علي تنفيذه وأن يتقاضي مقابلا لهذا العمل يحدده مجلس إدارة الجهاز، وذلك بالاتفاق مع الجهة صاحبة المشروع، ويكون المقابل الذي يتم تقاضيه ضمن موارده.

مادة (٣١) :

يقوم الجهاز بإنشاء جداول لقيد المكاتب الاستشارية والخبراء في مجال التنسيق الحضاري بالتنسيق مع النقابات المختصة، وتنظيم اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد وشروط القيد والشطب والحذف من هذه الجداول.

الفصل الثاني
المناطق ذات القيمة المتميزة

مادة (٣٢) :

يقوم الجهاز بإعداد أسس وضوابط الحفاظ علي المناطق والمباني والمنشآت ذات القيمة المتميزة، ويصدر بهذه الأسس والضوابط قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، وتلتزم الجهات المختصة عند قيامها بأي أعمال بتلك المناطق والمباني والمنشآت.

مادة (٣٣) :

تحدد المناطق ذات القيمة المتميزة بناء علي اقتراح الجهاز وطبقا للأسس والمعايير التي يضعها للحفاظ علي هذه المناطق، ويصدر بها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

ولا يجوز إقامة أو تعديل أو تعلية أو ترميم أي مبان أو مشروعات أو منشآت ثابتة أو متحركة ولا وضع إشغالات مؤقتة أو دائمة، ولا تحريك أو نقل عناصر معمارية أو تماثيل أو منحوتات أو وحدات زخرفيه في الفراغات العمرانية العامة في المناطق المشار إليها بالفقرة السابقة إلا بعد الحصول علي ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة، وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية أن يشترط الحصول علي موافقة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري في بعض المناطق التي يصدر قرار بتحديدها.

مادة (٣٤) :

يقوم الجهاز بإعداد نماذج رائدة للمناطق والمباني ذات القيمة أو الموقع الطبيعية أو الحضارية، وأن يباشر ما يراه من أعمال لازمة للحفاظ علي قيمتها بما تتضمنه من تعديل وتحسين وترميم وتدعيم، أو تحديد الأسلوب الأمثل لاستغلالها، ويكون ذلك علي نفقة الجهاز أو بالتعاون مع الجهاز الحكومية أو الجهات غير الحكومية أو الجمعيات الأهلية.

مادة (٣٥) :

يجوز للجهاز اقتراح نزع ملكية بعض المباني ذات القيمة المتميزة أو أجزاء منها للمنفعة العامة بغرض الحفاظ عليها، وذلك وفقا لأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠م بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ويصدر بنزع الملكية قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، ويتم التعويض عن نزع الملكية طبقا لأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦م في شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط.

وللجهاز طلب إزالة المخالفات بالمباني في المناطق ذات القيمة المتميزة بغرض الحفاظ عليها وذلك علي نفقة المخالف.

الفصل الثالث
الإعلانات واللافتات

مادة (٣٦) :

مع مراعاة أحكام القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٦م في شأن تنظيم الإعلانات يقوم الجهاز بوضع أسس ومعايير الإعلانات واللافتات وأماكنها وأنواعها وأحجامها ومساحتها، ويصدر بذلك قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية طبقا للاشتراطات المبينة باللائحة التنفيذية لهذا القانون، وعلي الإدارات المحلية والجهات المختصة الالتزام بها عند إصدار التراخيص.

مادة (٣٧) :

لا يجوز الترخيص بوضع أية إعلانات أو لافتات أو ملاصقات أو الإعلان سواء بالكتابة أو بالرسم أو بأي وسيلة أخرى تخالف أسس ومعايير الإعلانات الواردة بالمادة السابقة في الأماكن الآتية:

الفراغات العمرانية والشوارع والميادين أو علي المباني أو المواقف أو محطات ووسائل النقل العام سواء في المدن أو القرى.

فوق الأسطح وعلي واجهات المباني الأثرية والمباني والمنشآت والحدائق ذات القيمة المتميزة.

المحيط العمراني للمباني الأثرية والمباني والمنشآت ذات القيمة المتميزة.

المناطق الأثرية وذات القيمة المتميزة والمحميات الطبيعية والحضارية.

فوق وعلي واجهات المباني العامة وأجزائها وأسوارها.

النصب التذكارية والتماثيل والنافورات.

فوق الكباري والجسور ومداخل الأنفاق والطرق السريعة.

المحاور البصرية المرتبطة بمعالم أثرية أو مبان أو منشآت ذات قيمة متميزة.

الأماكن والمحاور المرورية التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد أخذ رأي المجلس الشعبي المحلي للمحافظة.

الباب الثالث

تنظيم أعمال البناء -الفصل الأول - أحكام عامة

مادة (٣٨) :

تسري أحكام هذا الباب في شأن أعمال البناء علي كافة أعمال العمران بوحدات الإدارة المحلية والمناطق السياحية والصناعية والتجمعات العمرانية الجديدة وعلي المباني والتجمعات السكنية التي يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص.

مادة (٣٩) :

يحظر إنشاء مبان أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآيلة للسقوط جزئيا أو كليا أو إجراء أي تشطيبات خارجية دون الحصول علي ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقا للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص ولما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويصدر الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها في الفقرة الأولي إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون والاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكودات المصرية ومتفقه مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمان والسلامة والقواعد الصحية وأحكام الإضاءة والتهوية والأفنية واشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد إخطار الحريق.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون تلك الاشتراطات والالتزامات المرخص له عند الشروع في تنفيذ الأعمال وأثناء التنفيذ وفي حالة التوقف عنه.

الفصل الثاني

مستندات الترخيص

مادة (٤٠) :

تلتزم الجهة الإدارية بإعطاء أصحاب الشأن بيانا بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة الموقع، وذلك بمراعاة أحكام المادة (١٩) من الباب الأول من هذا القانون.

ويقدم طلب الحصول علي الترخيص من المهندس أو المكتب الهندسي المعتمد إلي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقا به المستندات اللازمة، ويكون من يصدر

الترخيص باسمه مسئولا عما يقدمه من بيانات ومستندات متعلقة بحقه في الترخيص.
وفي جميع الأحوال لا يترتب علي منح الترخيص أو بتجديده أي مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بالملكية.
ويكون المهندس أو المكتب الهندسي مسئولا عن استيفاء المستندات، وعن أعمال التصميم، وعليه الالتزام عند مراجعة الرسومات وتعديلها بالاشطراتات التخصصية والبنائية الخاصة والبنائية الخاصة بالموقع والكودات والأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت التقدم بطلب الترخيص، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون المستندات الواجب إرفاقها بطلب الترخيص.

الفصل الثالث
البت في الترخيص

مادة (٤١) :
يتولى المهندس أو المكتب الهندسي تقديم الرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص، وإصدار شهادة بصلاحية الأعمال للترخيص، وعلي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اعتماد هذه الشهادة وإصدار الترخيص بالبناء في مدة لا تجاوز ثلاثين يوما من تاريخ ورود شهادة صلاحية الأعمال من المهندس أو المكتب القائم بالإعداد، والتأكد من استيفاء المستندات المطلوبة.
ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية للمخالف عما يرتكب من مخالفات يكون المهندس أو المكتب الهندسي مسئولا عن سلامة المستندات المرفقة وأعمال التصميم ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية المنظمة.
وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون معايير وإجراءات تحديد المهندسين والمكاتب الهندسية المشار إليهما في الفقرة الأولي وإجراءات إصدار الترخيص.
مادة (٤٢) :
يعتبر انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه، وعلي طالب الترخيص أو من يمثله قانونا إعلان المحافظ المختص بعزمه علي البدء في التنفيذ، مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية من اعتماد المهندس أو المكتب الهندسي للرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص.

مادة (٤٣) :

يشترط في حالات التعلية الالتزام بقواعد الارتفاع والاشتراطات التخطيطية والبنائية السارية علي أن يسمح الهيكل الإنشائي للمبني وأساساته بتحمل الأعمال المطلوبة، وذلك طبقا للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويكون المهندس مسئولا عن سلامة العقار وأعمال التعلية ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والموصفات الفنية.

مادة (٤٤) :

يجوز بقرار مسبب من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي وقف الترخيص بالبناء في المدن أو المناطق أو الشوارع تحقيقا لغرض قومي أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط، علي ألا تتجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار في الوقائع المصرية.

وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بقرار مسبب بناء علي اقتراح المحافظ المختص مد الوقف لمدة أو لمدد أخرى لاعتبارات يقدرها بما لا يزيد علي سنتين.

وعلي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وقف إصدار الترخيص، وعدم إصدار بيان بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة بالموقع إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع في المدن أو المناطق أو الشوارع التي يصدر بها قرار الوقف.

الفصل الرابع
رسوم الترخيص

مادة (٤٥) :

يصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي بالمحافظة، قرار يحدد فيه الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يجاوز ألف جنيه لكل رسم إصدار، ويزداد هذا الحد الأقصى سنويا بواقع ٣٪ (ثلاثة في المائة).

ويؤدي طالب الترخيص تأمينا ٠,٢٪ (اثنان من عشرة بالمائة) من قيمة الأعمال المطلوب الترخيص بها تخصيص لمواجهة ما قد يلزم من النفقات والمتطلبات وذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٤٦) :

لا يجوز إصدار ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ للأعمال التي تبلغ قيمتها مليون جنيه فأكثر أو المبني المكون من أربعة طوابق فأكثر أو التعليات أيا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.

ويستثني من الحكم المتقدم أعمال التعلية التي لا تجاوز قيمتها مائتي ألف جنيه لمرة واحدة ولطابق واحد وفي حدود الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة.

وتغطي وثيقة التأمين المسئولية المدينة للمهندس والمقاول عن الأضرار التي تلحق بالغير بسبب ما يحدث للمباني والمنشآت من تهدم كلي أو جزئي وذلك بالنسبة لما يلي:

١) مسئولية المهندس والمقاول أثناء فترة التنفيذ باستثناء أعمالهم.

٢) مسئولية المهندس والمقاول أثناء فترة الضمان المنصوص عليها في المادة ٦٥١ من القانون المدني.

ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية، يتولي المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك، وتحدد مسئوليته المدنية وفقا لأحكام هذا القانون.

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار التي تلحق بالغير مبلغ مليوني جنيه عن الحادث الواحد، علي ألا تتعدي مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار مبلغ مائة ألف جنيه.

ويصدر قرار من الوزير المختص بالتأمين بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه وقيوده وأوضاعه والأحوال التي يكون فيها للمؤمن حق الرجوع علي المسئول عن الأضرار، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به، علي ألا يجاوز القسط ٠,٢٪ (اثنان من عشرة بالمائة) من قيمة المبني، ويحسب القسط علي أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي صدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالاتفاق مع الوزير المختص بالتأمين.

وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذي يعتمده الوزير المختص بالتأمين.

مادة (٤٧) :

يلتزم المالك في حالة رفع الغطاء التأميني لأي سبب من الأسباب بإيقاف الأعمال ولا تستأنف إلا بعد إعادة التغطية التأمينية، وفي حالة إصدار شهادة الصلاحية للمبني لا يجوز رفع الغطاء التأميني.

الفصل الخامس
التزامات طالب الترخيص

مادة (٤٨) :

يلتزم طالب الترخيص بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها وتصميمها مع الغرض من المبني، وذلك وفقا للاشتراطات التخطيطية للمنطقة وأحكام كود الجراحات في الكود المصري لاشتراطات الأمان للمنشات متعددة الأغراض, ووفقا للقواعد التي تبنيها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٤٩) :

يلتزم طالب الترخيص بتطبيق اشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد الرحيق طبقا للكود المصري لأسس التصميم وشروط التنفيذ لحماية المنشآت من الحريق ووفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٥٠) :

يلتزم طالب الترخيص بالعدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبني وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله واشتراطات التأمين علي الحوادث مع الالتزام بالمواصفات والاشتراطات الفنية الواردة بالكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية والهيدروليكية في المباني، وذلك كله وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا

القانون، علي أن يتم التركيب من خلال إحدى الشركات المتخصصة والمسجلة بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.

الفصل السادس

تنفيذ الأعمال المرخص لها

مادة (٥١) :

يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال المرخص بها وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والمستندات الصادر بها الترخيص، ولا يجوز إدخال أي تعديل أو تغيير جوهري في الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول علي ترخيص بهذا التعديل أو التغيير طبقا لقواعد إصدار الترخيص.

ويكتفي في شأن التعديلات البسيطة التي تقتضيها ظروف التنفيذ بموافقة المهندس أو المكتب الهندسي الذي قام بالإعداد، وعلي المهندس، أو المكتب إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، علي أن يتم توقيعها علي أصول الرسومات المعتمدة وصورها، وذلك كله وفقا للقواعد والإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة في موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التي يجرى تنفيذها عليها.

مادة (٥٢) :

إذا لم يبدأ المرخص له البناء خلال سنة من تاريخ استلامه الترخيص وجب عليه استصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة الترخيص تفيد استمرار أو سريان الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا التاريخ.

مادة (٥٣) :

يجب علي المالك أو من يمثله قانونا أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بخطاب موصي عليه بعلم الوصول بعزمه علي تنفيذ الأعمال المرخص بها قبل البدء بأسبوعين علي الأقل، ويترتب علي عدم الإخطار إيقاف الأعمال التي تتم قبل إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم حتى تأذن الجهة الإدارية باستئناف الأعمال.

ومع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين، يلتزم المالك بأن يعهد إلي مهندس نقابي أو مكتب هندسي معماري أو مدني بالإشراف علي تنفيذ الأعمال المرخص بها، ويكون المشرف

مسئولا مسئولية كاملة عن الإشراف علي تنفيذ هذه الأعمال، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الحالات التي يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابي أو مكتب هندسي متعدد التخصصات تبعا لنوعية الأعمال المرخص لها.

وفي حالة عزم المهندس المشرف علي التنفيذ التخلي عن التزامه بالإشراف فعليه أن يخطر المالك أو من يمثله قانونا والجهة الإدارية المختصة بذلك كتابة قبل توقفه عن الإشراف بشهر علي الأقل، ويوضح في الإخطار أسباب التخلي، وفي هذه الحالة يلتزم المالك بأن يعهد إلي مهندس نقابي في ذات التخصص بالإشراف علي التنفيذ وإخطار الجهة الإدارية بذلك، قبل حلول موعد التوقف عن الإشراف، فإذا لم يعهد المالك بالإشراف إلي مهندس آخر قبل هذا الموعد تقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بوقف الأعمال ولا تستأنف إلا بتعيين المهندس المشرف.

وعلي المشرف علي التنفيذ أن يخطر المالك والمقاول والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم كتابة بأي أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها، علي أن تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اتخاذ الإجراءات القانونية حيال المخالفات.

وفي حال التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد علي تسعين يوما يتعين علي المرخص له أن يخطر له أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

وذلك كله طبقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٥٤) :

يقوم المشرف علي التنفيذ بإعداد تقارير ربع سنوية عن تقدم سير العمل، وحين انتهاء الأعمال المرخص بها، وموافاة الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بهذه التقارير وذلك حتى إتمام البناء ووفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٥٥) :

مع عدم الإخلال بقانون الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء، يلتزم المالك بأن يعهد إلي أحد المقاولين المصنفين الأعضاء بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء بتنفيذ الأعمال موضوع الترخيص متى زادت قيمة تلك الأعمال علي ثلاثمائة وخمسين ألف جنيه، ويقدم صورة من التعاقد مع المقاول للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

فإذا كانت قيمة الأعمال أقل من القيمة المذكورة يلتزم المالك بتقديم صورة من التعاقد مع أحد المقاولين إلي الجهة الإدارية المذكورة.

ويترتب علي عدم الالتزام بحكم الفقرتين السابقتين إيقاف الأعمال.

مادة (٥٦) :

يتعين عند البدء في البناء أو التعلية أو استكمال الأعمال أو الترميم أو التدعيم أن توضع لافته في مكان ظاهر من موضع البناء، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون البيانات والمواصفات الواجب توافرها فيها.

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولا عن وضع هذه اللافتة وعن بقائها في مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.

مادة (٥٧) :

يلتزم المقاول المنفذ والمهندس المشرف علي التنفيذ بالتضامن بينهما باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة للمحافظة علي سلامة المباني المجاورة والبيئة ووقاية وسلامة الجيران والمارة والممتلكات والشوارع والممرات ومباني باطن الأرض وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغيرها عند الشوارع في تنفيذ الأعمال المرخص بها وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات في هذا الشأن.

الفصل السابع
التفتيش ومراقبة الأعمال والإجراءات

مادة (٥٨) :

يختص جهاز التفتيش الفني علي أعمال البناء بوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة علي جميع أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في جميع أنحاء الجمهورية.

وعلي الجهات الإدارية المختصة أن تضع جميع المستندات والبيانات تحت طلب لجان التفتيش المختصة من الجهاز، وتنفيذ جميع التوصيات والقرارات التي يصدرها الجهاز ولجانه المختصة.

مادة (٥٩) :

توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري، ويصدر بالإيقاف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال، ويعلن هذا القرار بالطريق الإداري إلي شخص المالك أو من يمثله قانونا والمقاول القائم بالتنفيذ والمهندس المشرف علي

التنفيذ، فإذا تعذر إعلان أيهم بشخصه يتم إخطاره بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول علي محل إقامته المختار والمدون لدى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.
ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أي أعمال بناء جديدة فيها، كما يكون لها التحفظ علي الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة ولمدة لا تزيد علي أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية.
وفي جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافتة في مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات أو قرارات في شأنها، ويكون المالك والمقاول والمهندس المشرف علي التنفيذ مسئولين عن إبقاء بهذه اللافتة في مكانها واضحة البيانات إلي أن يتم تصحيح الأعمال المخالفة أو إزالتها.
ويصدر المحافظ المختص أو من ينيبه خلال خمسة عشر يوما علي الأكثر من تاريخ إعلان قرار إيقاف الأعمال قرارا مسببا بإزالة الأعمال التي تم إيقافها أو تصحيحها إذا كانت تؤثر علي مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران بما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، وذلك مع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية، ويعلن القرار إلي ذوى الشأن.
مادة (٦٠) :
تزال بالطريق الإداري علي نفقة المالك المخالفات الآتية:
١) المباني والمنشآت والأعمال التي تقام بدون ترخيص.
٢) الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة قانونا والصادر بها قرار المجلس الأعلى للتخطيطي والتنمية العمرانية.
٣) التعديات علي خطوط التنظيم ومناطق الردود المقررة بالاشتراطات.
٤) الأعمال المخالفة لتوفير الأماكن التي تخصص لإيواء السيارات.
٥) التعديات علي الأراضي الخاضعة لقانون حماية الآثار.
٦) المباني والمنشآت والأعمال التي تقام خارج الحيز العمراني المعتمد للمدينة أو القرية.
ويصدر بذلك قرار من المحافظ المختص دون التقيد بالأحكام والإجراءات الخاصة بإيقاف الأعمال ولا يجوز التجاوز عن إزالة هذه المخالفات.

مادة (٦١) :
علي ذوى الشأن المبادرة إلي تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة المناسبة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، ويخطر ذوو الشأن بالقرار وبالمدة المحددة للتنفيذ بموجب كتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول.
فإذا امتنع عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه تتولي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه به، ويتحمل المخالف جميع النفقات، وتحصل منه بطريق الحجز الإداري.
وفي حالة ارتكاب مخالفات بعد إصدار شهادة صلاحية المبني للأشغال تلتزم الجهة الإدارية باتخاذ الإجراءات القانونية، ولها في سبيل تنفيذ قرار إزالة المخالفة أو تصحيحها أن تخلي المبني بالطريق الإداري من شاغليه دون حاجة إلي اتخاذ أية إجراءات قضائية.
وإذا اقتضي تنفيذ أعمال التصحيح إخلاء المبني مؤقتا من كل أو بعض شاغليه، يتم ذلك الإخلاء بالطريق الإداري، مع تحرير محضر بأسماء من تم إخلال مبانيهم، وبيانات العين التي تم إخلاؤها، وتعتبر العين خلال المدة التي تستغرقها أعمال التصحيح في حيازة المستأجر قانونا. ويكون لمن تم إخلاء العين التي كان يشغلها الحق في العودة إليها فور انتهاء أعمال التصحيح دون حاجة إلي موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناعه.
ويتحمل المتسبب في المخالفة تكاليف إزالة المخالفة أو تصحيحها، إضافة إلي القيمة الإيجارية للوحدات التي تم إخلاؤها والوحدات البديلة لحين الانتهاء من الأعمال.
وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات التنفيذية اللازمة.

الفصل الثامن
صلاحية المبني للإشغال

مادة (٦٢) :
بعد إتمام تنفيذ الأعمال الصادر بها الترخيص يقوم المهندس المشرف علي التنفيذ بإصدار شهادة صلاحية المبني للأشغال تفيد أنه تم التنفيذ مطابقا للترخيص المنصرف والكودات المنظمة ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، وتودع هذه الشهادة بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقا بها نسخة معتمدة من المهندس المشرف

للرسومات المنفذة فعليا بالطبيعة.
ويلتزم المهندس المشرف علي التنفيذ والمالك بوضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبني للأشغال في مكان ظاهر في محل العقار، ويلتزم المالك بالإبقاء عليها لمدة سنة من تاريخ الشهادة.
ولا يجوز للجهات القائمة علي شئون المرافق تزويد العقارات المبينة أو أي من وحداتها بخدمات إلا بعد إيداع شهادة صلاحية المبني ومرافقه للأشغال بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، وتعتبر هذه الشهادة بمثابة رخصة تشغيل للمبني، وتلتزم الجهة الإدارية بإصدار خطابات لتوصيل المرافق في مدة أقصاها أسبوعان من تاريخ إيداع الشهادة، وذلك كله وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
مادة (٦٣) :
في حالة امتناع المالك أو من يمثله قانونا عن إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي العقار، أو عدم استخدام هذا المكان في الغرض المخصص له، أو استخدامه في غير هذا الغرض، أو في حالة امتناعه عن تشغيل المصعد أو الإخلال باشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد أخطار الحريق، وذلك بالمخالفة لشهادة صلاحية المبني للأشغال تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم توجيه إنذار للمالك أو من يمثله قانونا بكتاب موصي عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه-حسب الأحوال-خلال مدة لا تجاوز شهرا.
فإذا انقضت المدة دون التنفيذ يصدر المحافظ المختص قرارا بتنفيذ ما امتنع عنه المالك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات، ويتحمل المالك النفقات، بالإضافة إلي ١٠٪ (عشرة في المائة) مصروفات إدارية، وتحصل النفقات والمصروفات الإدارية بطريق الحجز الإداري.
وذلك كله وفقا للإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
مادة (٦٤) :
تتبع في شأن ما يلزم من تعديل أو تحديث بالمصاعد ذات الإجراءات المقررة لإصدار شهادة صلاحية رخصة المبني للأشغال وفقا للقواعد التي تبنيها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
مادة (٦٥) :
إذا توقف البناء قبل استكماله وكان بالإمكان إشغال جزء منه جاز أن تصدر شهادة

بصلاحية المبني للأشغال الجزئي وذلك وفقا للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ولا يجوز للمالك البدء في استكمال البناء بعد مرور سنة من تاريخ إصدار شهادة صلاحية المبني للأشغال الجزئي إلا بعد الحصول علي موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم باستكمال أعمال البناء وفقا للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون في هذا الشأن.

مادة (٦٦) :

<u>يقع باطلا كل تصرف يكون محله ما يأتي:</u>

١) أية وحدة من وحدات المبني أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانونا.

٢) أي مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان.

٣) تغيير استخدام المباني أو أي من وحداتها لغير الغرض المرخص به، وذلك قبل الحصول علي الموافقة اللازمة من الجهة المختصة.

ولا يجوز شهر هذا التصرف إلا بعد الحصول علي الموافقة اللازمة من الجهة المختصة علي النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ويجوز لكل ذي شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف.

مادة (٦٧) :

يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون علي نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية متضمنة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الأدوار والوحدات المرخص بها والبيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ولا يقبل شهر أي عقد غير متضمن لهذه البيانات.

الفصل التاسع
صيانة وتشغيل المصاعد

مادة (٦٨) :

علي المالك أو ذوى الشأن التعاقد مع إحدى المنشآت المرخص لها في مجال إنشاء وتشغيل المصاعد للقيام بأعمال الإصلاح والصيانة الدورية ويعتبر هذا التعاقد شرطا لتشغيل المصعد وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات هذا التعاقد وتسجيل اعتماد المنشآت المشار إليها.

الباب الرابع
الحفاظ علي الثروة العقارية

مادة (٦٩) :

تسري أحكام هذا الفصل علي المباني والمنشآت في وحدات الإدارة المحلية والمجتمعات العمرانية الجديدة والمباني التي يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص، ولا تسري أحكام هذا الفصل علي المباني التالية:

المباني المستغلة إداريا بالكامل لجهات حكومية.

المنشآت الخاضعة لأحكام القانون رقم ١ لسنة ١٩٧٣ في شأن المنشآت الفندقية والسياحية.

المساكن المملوكة لشخص اعتباري والمخصصة بأكملها لسكني العاملين بها.

المساكن التي تشغل بتصاريح أشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة.

العقارات الخاضعة بكامل وحداتها للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني علي الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.

مادة (٧٠) :

علي اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون توفيق أوضاعها بما يتفق مع أحكامه، وذلك خلال أثني عشر شهرا من تاريخ صدور نظام اتحاد الشاغلين. وإلي أن تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون ونظام اتحاد الشاغلين يستمر العمل باللوائح والقرارات المنظمة في شأن اتحادات الملاك.

مادة (٧١) :

يصدر الوزير المختص قرارا بتنظيم اتحاد الشاغلين.

مادة (٧٢) :

تنشأ اتحادات لشاغلي العقارات المبينة والتي لا يقل عدد وحداتها عن خمس وحدات، أو المجمعات السكنية سواء كانت كلها أو بعضها سكنية أو غير سكنية، مملوكة أو بحق انتفاع أو مؤجرة لأشخاص طبيعية أو اعتبارية وذلك أيا كان تاريخ إنشائها أو شغلها، كما يجوز إنشاء اتحاد يضم مجموعة عقارات متجاورة، وفي حالة التجمعات السكنية المتكاملة من مجاورة أو أكثر يلتزم الشاغلون وملاك هذا التجمع بإنشاء شركة أو أكثر للإدارة والصيانة،

لها الاختصاصات المقررة لاتحاد الشاغلين، وذلك كله طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات في هذا الشأن.
وعلي الوحدات المحلية وغيرها من الجهات المختصة خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون ونظام اتحاد الشاغلين، إخطار شاغلي العقارات التي تسري عليها أحكام هذا الباب والتي لم يتم إنشاء الاتحاد بها للقيام بإنشاء اتحادات الشاغلين، أو توفيق أوضاع اتحادات الملاك القائمة، ومتابعة القيام بإنشاء الاتحادات أو توفيق الأوضاع وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
مادة (٧٣) :
في حالة توفيق أوضاع اتحاد ملاك العقار القائم وقت العمل بهذا القانون أو عدم إنشاء اتحاد للشاغلين للعقار الذي تنطبق عليه أحكام هذا الفصل، تتولى الوحدة المحلية المختصة بالمحافظة الكائن بدائرتها العقار تعيين لجنة مؤقتة للإدارة مكونة رئيس ونائب وأمين الصندوق من غير الشاغلين تتولى المهام المنوط بها اتحاد الشاغلين وذلك لحين اجتماع الجمعية العمومية وانتخاب مجلس إدارة لاتحاد شاغلي العقار.
مادة (٧٤) :
يجوز لمجالس إدارات اتحادات الشاغلين القائمة في مجمع سكني أن تنشئ فيما بينهما اتحادا للتنسيق في المسائل المشتركة ولمعاونة تنفيذ الجهات الإدارية لواجباتها المحلية وذلك وفقا للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
مادة (٧٥) :
يتولى الاتحاد أو ذوو الشأن بحسب الأحوال الحفاظ علي سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته، وضمان صيانته وترميمه وتدعيمه والحفاظ علي طابعه المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار، وله في سبيل ذلك التعاقد مع شركات صيانة المباني المقيدة لدى الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء، وذلك كله طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
مادة (٧٦) :
تتولى الوحدات المحلية المختصة قيد الاتحادات وتحديث البيانات الخاصة بعضويتها ومتابعة قيامها بالتزاماتها، ويكتسب الاتحاد الشخصية الاعتبارية بمجرد القيد وطبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وينشأ سجل خاص لقيد اتحادات الشاغلين بكل وحدة محلية، ويؤشر في هذا السجل بما يرد للوحدة المحلية من محاضر الجمعيات العمومية وقراراتها والتظلمات من قرارات الاتحاد وأي من شئونه، مع بيان تاريخ ورودها وطريقة تسليمها وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٧٧) :

يعد عضوا باتحاد الشاغلين كل من يشغل وحدة في العقار سواء كان مالكا أو صاحب حق انتفاع أو مشتريا بعقد غير مسجل أو مستأجر لها أو يحوزها بموجب سند قانوني سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا. كما يعتبر عضوا باتحاد الشاغلين مالك العقار كله أو بعضه ولم يكن من الشاغلين. فإذا تعدد ملاك العقار غير الشاغلين ناب عنهم من يختارونه في عضوية الاتحاد، وإذا تعدد الشاغلون للوحدة مثلهم من يختارونه في العضوية.

وفي العقارات التي تخضع بعض وحداتها للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ يكون مالك الوحدة هو عضو الاتحاد ويلتزم بأداء اشتراك اتحاد الشاغلين وكافة الالتزامات الأخرى المقررة وفقا لهذا القانون.

مادة (٧٨) :

تتولى الجمعية العمومية تشكيل مجلس إدارة الاتحاد من رئيس الاتحاد وأمين للصندوق وعضو، وفي حالة زيادة عدد الوحدات علي سبع ينتخب نائب للرئيس طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (٧٩) :

يكون مالك وحدات العقار رئيس الاتحاد، فإذا تعدد الملاك فعليهم اختيار رئيس الاتحاد من بينهم. فإذا رفض المالك أو الملاك رئاسة الاتحاد انتخبت الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين رئيسا للاتحاد من بين أعضاء الاتحاد من غير الملاك، فإذا تعذر علي الجمعية العمومية تعيين الرئيس أو لم تجد من يقبل التعيين تولت الوحدة المحلية المختصة بالمحافظة الكائن بدائرتها العقار تعيين من تراه من غير الشاغلين، وللجمعية العمومية للاتحاد أن تعين-في أي وقت تراه-رئيسا للاتحاد بدلا من الرئيس المعين بمعرفة الوحدة المحلية المختصة.

مادة (٨٠) :

مع عدم الإخلال بحكم المادة السابقة تختص الجمعية العمومية للاتحاد بانتخاب الرئيس

المنتخب وأعضاء مجلس إدارة الاتحاد، واتخاذ جميع القرارات التي تحقق أهداف الاتحاد وذلك وفقا للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
كما تختص الجمعية العمومية بتحديد الالتزامات المالية التي يلزم بها الشاغلون، وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون في هذا الشأن.

مادة (٨١) :

تشكل الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين من كافة أعضاء الاتحاد وتنعقد مرة علي الأقل كل سنة أو بناء علي طلب من مجلس إدارة الاتحاد أو بدعوة موقعة من ربع الأعضاء علي الأقل، أو بناء علي طلب إذا رأت ضرورة لذلك.
ويعتبر اجتماع الجمعية العمومية صحيحا بحضور الأغلبية المطلقة لأعضائها فإن لم يكتمل العدد أجل الاجتماع إلي جلسة أخرى بحضور الأغلبية المطلقة لأعضائها فإن لم يكتمل العدد أجل الاجتماع إلي جلسة أخرى تعقد خلال مدة أقلها ساعة وأقصاها خمس عشر يوما من تاريخ الاجتماع الأول، ويكون الانعقاد في هذه الحالة صحيحا بحضور أي عدد من الأعضاء.
وتصدر قرارات الجمعية بما فيها تحديد الاشتراكات والالتزامات الأخرى بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية العمومية الحاضرين.
ولا يكون لمن تخلف عن سداد الالتزامات المالية صوت معدود في المداولات.
وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات دعوة أعضاء الجمعية العمومية وتكون قرارات الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين ملزمة لكافة أعضاء الاتحاد.

مادة (٨٢) :

علي عضو الجمعية العمومية إذا كان شخصا اعتباريا أو مالكا للعار غير شاغل له أو شاغلين متعددين لوحدة واحدة أن يحظر رئيس الاتحاد باسم من يختاره لتمثيله في العضوية.
وفي جميع الأحوال يجوز لأي عضو ولو كان ممثلا لشخص اعتبارا أو لمالك في العار أو شاغلين متعددين لوحدة واحدة أن ينيب عنه من يراه في حضور اجتماعات الجمعية العمومية، وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
وعلي كل عضو بالجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين في حالة التصرف في الوحدة التي يشغلها سواء بالبيع أو الإيجار أن يخطر الوحدة المحلية ورئيس الاتحاد كتابة هذا التصرف.
ولا تقبل عضوية العضو الجديد إلا بعد سداد ما علي الوحدة من التزامات.

مادة (٨٣) :
علي عضو الجمعية العمومية الذي لا يقيم في العقاران يخطر رئيس الاتحاد بمحل إقامته أو بموطنه المختار، وبالتغير الذي يطرأ عليه، والأصح إعلانه طبقا للقواعد العامة لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
مادة (٨٤) :
توجه الدعوة لحضور الجمعية العمومية للاتحاد إلي جميع أعضائها قبل الموعد المحدد لهذا القانون.
مادة (٨٥) :
تتكون موارد الاتحاد من الالتزامات المالية التي تقررها الجمعية العمومية علي جميع الشاغلين، أو عائد ناتج استثمار موارد الاتحاد، أو التبرعات التي يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو من غيرهم، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات التي تتخذ في هذا الشأن.
ويتولى أمين الصندوق تحصيل الالتزامات المالية التي تقررها الجمعية العمومية، وإعداد الموازنة التقديرية والحساب الختامي وعرضها علي الجمعية العمومية وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
مادة (٨٦) :
يتولى مجلس إدارة الاتحاد تنفيذ قرارات الجمعية العمومية، ويتولى رئيس المجلس الدعوى إلي عقد اجتماعات الجمعية العمومية، كما يباشر إجراءات قيد الاتحاد في السجلات الخاصة بالوحدة المحلية المختصة، وعليه أن يخطر الوحدة المحلية بما يطرأ من تعديل علي البيانات الخاصة بالعضوية، ويتولى إدارة وتصريف شئون الاتحاد، وتمثيله أمام القضاء والجهات الحكومية، ولمجلس الإدارة أن ينيب غيره في ذلك.
ويتولى نائب رئيس مجلس إدارة الاتحاد أو أمين الصندوق اختصاصات رئيس الاتحاد في حالة غيابه.
مادة (٨٧) :
يكون للاتحاد في سبيل تحصيل الالتزامات المالية التي تحددها الجمعية العمومية حق الامتياز علي الوحدة وملحقاتها ومالها من حصة شائعة في الأرض والأجزاء المشتركة للعقار وما بها أو علي منقولات شاغل الوحدة إذا لم يكن مالك لها، وتحسب مرتبة هذا الامتياز

من يوم قيده كما يعفي قيد حق الامتياز أو تجديده أو شطبه أو إلغاء الشطب من الرسوم أو الضرائب أو المصروفات.
ولرئيس الاتحاد أو نائبه بحسب الأحوال بعد تكليف الشاغل الذي لم يف بالتزاماته المالية أن يستصدر من قاضي الأمور الوقتية المختص أمر بالأداء وتكون العقارات والمنقولات المشمولة بحق الامتياز ضامنة الأمر أو الحكم.
وفي جميع الأحوال يترتب علي عدم سداد كل أو بعض الاشتراكات أو الالتزامات والنفقات المشار إليها ما يترتب علي عدم سداد الأجرة من آثار قانونية.
مادة (٨٨) :
يلتزم الشاغل بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التي يشغلها ولسائر الأجزاء المفرزة التي يمتلكها أو يحوزها متى كان من شأن عدم إجرائها الأضرار بأحد الشاغلين أو إلحاق أذي بالمبني، وإذا تراخي الشاغل عن تنفيذ الإصلاحات المذكورة جاز لرئيس الاتحاد-بعد تكليف الشاغل بالإصلاح بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال سبعة أيام علي الأقل-أن يستصدر من القاضي المختص بالأمور المستعجلة في المحكمة الكائن بدائرتها العقار أذنا بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات علي نفقة الشاغل.
مادة (٨٩) :
يلتزم الخلف العام أو الخاص لعضو اتحاد الشاغلين قبل الاتحاد بذات الحقوق والواجبات المقررة في هذا القانون والتي ترتبت في ذمة السلف.

الفصل الثاني
في شأن صيانة وترميم العقارات المبنية
وهدم المنشآت الآيلة للسقوط

مادة (٩٠) :
مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦م المشار إليه، تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم من خلال لجنة أو أكثر في كل وحدة محلية تشكل من مهندس أو مكاتب هندسية أو جهات هندسية متخصصة معاينة وفحص المباني والمنشآت، وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة علي الأرواح وأموال سواء بالصيانة أو بالهدم الجزئي أو الكلي طبقا لما توضحه اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات في هذا الشأن.
وتقدم اللجنة تقريرها إلي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم لتصدر

قراراتها في ذلك متضمنة المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة، وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبني مؤقتا جزئيا أو كليا، وفي حالتي الهدم الجزئي أو الكلي تعتمد القرارات من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع علي الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد ومعايير اختيار المهندسين والمكاتب الهندسية المتخصصة المشار إليها في الفقرة الأولي، وكذا كيفية تشكيل اللجان، والقواعد والإجراءات التي تتبع في مزاولة أعمالها، كما تبين اللائحة الأعمال التي تعتبر من أعمال الصيانة أو الترميم أو الهدم الجزئي أو الكلي في تطبيق أحكام هذا القانون.

مادة (٩١) :

تعلن القرارات المشار إليها في المادة السابقة إلي ذوى الشأن من الملاك وشاغلي العقار، إلي ملاك العقارات المؤجرة طبقا للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، وأصحاب الحقوق واتحادات الشاغلين المنصوص عليها بالفصل الأول من هذا الباب بالطريق الإداري، وتعاد صورة منها إلي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، فإذا تعذر إعلان أي منهم يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرارات في مقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار، ويخطر ذوو الشأن بذلك الإيداع بكتاب موصي عليه بعلم الوصول، وفي جميع الأحوال تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار.

مادة (٩٢) :

يجوز لذوى الشأن أو اتحادات الشاغلين التظلم من القرارات التي تصدرها اللجنة المشار إليها بالمادة (١٠٩)، وفقا لأحكام هذا القانون وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطارهم بهذه القرارات، ويكون التظلم بموجب خطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول.

وتختص بنظر التظلمات لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بقرار من المحافظ المختص ومكونة من:

١) قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها العقار يندب وفقا لقانون السلطة القضائية رئيسا، وعضوية كل من:

أ- مدير مديرية الإسكان بالمحافظة أو من ينوب عنه.

ب- مهندس استشاري مدني لا تقل خبرته عن خمسة عشر سنة

ج- اثنين من المهندسين المتخصصين في الهندسة المدني من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية يختارها المحافظ المختص لمدة سنتين قابلة للتجديد مرة واحدة.

ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة علي الأقل من أعضائها من بينهم اثنان من المهندسين، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين.
وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه رئيس اللجنة.
وعلي اللجنة أن تبت في التظلمات المقدمة إليها، وإبلاغ ذوى الشأن خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمها، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون القواعد والإجراءات التي يتم بها الإخطار، وكيفية إعلان قراراتها إلي ذوى الشأن واتحاد الشاغلين والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وتعتبر قرارات اللجنة نهائية.
مادة (٩٣) :
مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بهذا القانون، ويجب علي المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحسب الأحوال أن يبادروا إلي تنفيذ قرار اللجنة النهائي في شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لأحكام هذا القانون، وذلك في المدة المحددة لتنفيذه.
وللجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في حالة امتناع المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحسب الأحوال عن تنفيذ قرار اللجنة النهائي في المدة المحددة لذلك أن تقوم بتنفيذه عن طريق الشركات المتخصصة علي نفقة صاحب الشأن، وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإداري.
وفي حالة عدم وجود اتحاد شاغلين يجوز للمستأجر إذا تأخر المالك والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أن يحصل علي أذن من القضاء المستعجل في أن يجري الأعمال المقررة دون الحاج إلي الحصول علي موافقة المالك، وأن يستوفي ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه.
مادة (٩٤) :
إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة أو الهدم الجزئي إخلاء المبني مؤقتا من شاغليه حرر محضر إداري بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم، وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بإخطارهم بالإخلاء في المدة التي تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإداري، ولشاغلي البناء الحق في العودة إلي العين بعد ترميمها أو تدعيمها دون الحاجة إلي موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناع المالك.

ويعفي الشاغل من سداد الأجرة وتوابعها وأية التزامات مالية أخرى عن مدة الإخلاء التي استلزمتها أعمال الترميم أو الصيانة أو الهدم الجزئي.

ولا يجوز مد هذه المدة إلا بقرار من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، ويعتبر العين خلال هذه المدة في حيازة الشاغل قانونا.

مادة (٩٥) :

علي شاغلي العين التي صدر قرار بهدمها كليا أو يبادروا إلي إخلائها في المدة المحددة في القرار، فإذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إخلاؤها بالطريق الإداري وعلي نفقتهم دون أي إجراءات.

مادة (٩٦) :

تلتزم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في أحوال الخطر الداهم بإخلاء العقار، وكذلك المباني المجاورة عند الضرورة من السكان بالطريق الإداري واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير إلا في حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل، فيكون لها في هذه الحالة الحق في إخلائه فورا.

كما يكون لها في حالة الضرورة القصوى هدم العقار جزئيا أو كليا بموجب حكم من قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار.

مادة (٩٧) :

ينشأ صندوق يتولي الإقراض بدون فوائد لأعمال الصيانة والترميم للمباني السكنية وتوفير مساكن بديلة للمساكن الآيلة للسقوط يتمتع بالشخصية الاعتبارية العامة، ويكون من بين موارده:

١) ما يخصص له من الموازنة العامة للدولة بما لا يقل عن ٠,٥٪ (خمسة من مائة في المائة) من الموازنة الاستثمارية للدولة.

٢) الهبات والتبرعات وعوائد استثمار أمواله.

ويصدر بنظام الصندوق وبقواعد الاقتراض منه قرار من رئيس الجمهورية.

الباب الخامس
العقوبات

مادة (٩٨) :
مع عدم الإخلال باتة عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر، يعاقب علي الأفعال المبينة في المواد التالية بالعقوبات المقررة لكل منها.

مادة (٩٩) :
يعاقب بالحبس والغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد علي مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أخل بأي من مهام وظيفته المنصوص عليها في المواد (١٧، ١٨ "فقرة ثانية"، ٢٩ فقرة (ج)، ٣٢، ٣٦، ٣٧، ٣٩، ٤٤، ٦٢ فقرة ثالثة، ٩٦، ١١٣ (الفقرتين الثالثة والرابعة) من هذا القانون، ويجوز الحكم فضلا عن ذلك بالعزل من الوظيفة، وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

مادة (١٠٠) :
يعاقب كل من خالف أحكام الفقرة الأولي من المادة (١٨) من هذا القانون، بالحبس وبالغرامة التي لا تقل عن مائة ألف جنيه، ولا تزيد علي خمسمائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، وتتعدد الغرامات بتعدد المخالفات.
ويعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة شهور وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه كل من خالف أحكام الفقرة الثالثة من المادة (١٨) من هذا القانون.
وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة شهور وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد علي مائة ألف جنيه إذا وقعت الجريمة المنصوص عليها في إحدى الفقرتين السابقتين عن طريق التحايل أو استخدام أوراق مزورة أو بالإعلان عن تقاسيم وهمية.

مادة (١٠١) :
يعاقب كل من خالف أحكام المادة (٢١) من هذا القانون بغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد علي مائتي ألف جنيه، وذلك فضلا عن الحكم بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة علي نفقة المخالف.

مادة (١٠٢) :
يعاقب بالحبس مدة لا تزيد علي خمس سنوات أو الغرامة التي لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة، كل من قام بإنشاء مبان أو إقامة

أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.

كما يعاقب بذات العقوبة كل من يخالف أحكام المادة الثانية من قانون الإصدار.

ويعاقب بعقوبة الحبس المشار إليها في الفقرة الأولي، وبغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة بما لا يجاوز خمسمائة ألف جنيه، كل من قام باستئناف أعمال سبق وقفها بالطريق الإداري علي الرغم من إعلانه بذلك.

وفي جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين-حسب الأحوال-بالأحكام التي تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقا لأحكام هذا القانون لاتخاذ ما يلزم بشأنهم.

مادة (١٠٣) :

يعاقب المهندس أو الشخص المسئول في المكتب الهندسي القائم بأعمال الاعتماد علي مخالفته لأحكام المواد (٤١، ٤٣، ٤٦، ٦٢ فقرة أولي) من هذا القانون بالحبس، وغرامة لا تقل عن ٥٪ (خمسة بالمائة) من قيمة الأعمال المرخص بها ولا تزيد علي ١٠٪ (عشرة بالمائة) من قيمة هذه الأعمال وذلك بحد أدني خمسين ألف جنيه، أو بإحدى هاتين العقوبتين، ويحكم بإزالة المخالفات وتصحيح الأعمال المخالفة علي نفقة المخالف، وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

وفي حالة العودة تكون العقوبة الحبس مدة لا تزيد علي خمس سنوات، ومثلي الغرامة المشار إليها في الفقرة الأولي، وفي حالة تكرار المخالفة تقضي المحكمة بشطب المهندس المخالف أو المكتب الهندسي الذي ارتكب المخالفة لصالحه أو من أحد العاملين لديه من سجلات نقابة المهندسين.

مادة (١٠٤) :

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر، وبغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة بحد أدنى خمسين ألف جنيه ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أقام أعمالا دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف علي التنفيذ أو في متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات أو البيانات أو المستندات التي منح الترخيص علي أساسها أو الغش في استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة، فإذا نتج عن ذلك سقوط البناء كليا أو جزئيا أو صيرورته آيلا للسقوط كانت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر، وغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد علي ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة.

فإذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر من ثلاثة أشخاص بإصابة نشأت عنها عاهة مستديمة، لكل منهم أو إذا ارتبطت الجريمة بجريمة تزوير أو استعمال محرر مزور ارتباطا لا يقبل التجزئة كانت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد علي عشر سنوات وغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد علي ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة، وذلك دون الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر.

ويحكم فضلا عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف علي التنفيذ أو المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد المقاولين-بحسب الأحوال-وذلك لمدة لا تقل عن مثلي مدة العقوبة المقيدة للحرية المحكوم بها عليه.

وفي جميع الأحوال يجب نشر الحكم في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار علي نفقة المحكوم عليه.

مادة (١٠٥) :

يعاقب كل من يخالف أحكام المادتين رقمي (٤٩، ٥٠) من هذا القانون بالحبس أو الغرامة التي لا تقل عن عشرين ألف جنيه ولا تزيد علي خمسين ألف جنيه، وفي جميع الأحوال يحكم بتصحيح الأعمال المخالفة علي نفقة المخالف. فإذا ترتب علي المخالف وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص بإصابة نشأت عنها عاهة مستديمة لكل منهم تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد علي عشر سنوات، فضلا عن الغرامة بحديها الأدنى والأقصى المذكورتين.

مادة (١٠٦) :

يعاقب كل من يخالف أحكام المادة (٥٤) من هذا القانون بغرامة لا تقل عن مائتي جنيه ولا تزيد علي ألف جنيه، وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

كما يعاقب كل من يخالف أحكام المواد (٥٦، ٥٩ فقرة ثالثة، ٦٢ فقرة ثانية) من هذا القانون بغرامة يومية مائة جنيه تتعدد بعدد أيام المخالفة.

مادة (١٠٧) :

يعاقب المخالف بغرامة تعادل ١٪ (واحد في المائة) من إجمالي قيمة الأعمال المخالفة عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضي به الحكم أو القرار النهائي من الجهة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال، وذلك بعد انتهاء المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة

بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية لتنفيذ الحكم أو القرار.
ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولا عن تنفيذ ما قضي به الحكم أو القرار النهائي من إزالة أو تصحيح أو استكمال، وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ إعلانه بالحكم أو القرار إعلانا قانونيا، ويطبق في شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها في هذه المادة.
كما تسري أحكام هذه الغرامة في حالة استئناف الأعمال الموقوفة، وذلك عن كل يوم اعتبارا من اليوم التالي لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف.
مادة (١٠٨) :
يعاقب المالك أو ذوو الشأن في حالة مخالفة أي من أح٠كام المادتين الخامسة من قانون الإصدار و(٦٨) من هذا القانون بغرامة يومية مائة جنيه تتعدد بعدد أيام المخالفة، فضلا عن إيقاف تشغيل المصعد بالطريق الإداري حتى إزالة أسباب المخالفة.
مادة (١٠٩) :
يعاقب كل شاغل يتخلف عن أداء اشتراك الصيانة أو الالتزامات المالية المقررة بغرامة شهرية لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تجاوز مائة جنيه تتعدد بعدد أشهر التخلف ويحكم فضلا عن ذلك بإلزامه بأدائه الالتزامات المالية المقررة.
مادة (١١٠) :
يعاقب بالحبس مدة لا تزيد عن سنة، وبغرامة لا تقل عن ألف جنيه ولا تجاوز خمسة آلاف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أيا من أحكام المادتين (٩٣، ٩٥) من هذا القانون، وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر ومثلي الغرامة المشار إليها آنفا إذا ترتب علي عدم تنفيذ ذوى الشأن للقرار الصادر بالهدم الكلي أو الجزئي سقوط المبني.
أحكام عامة
مادة (١١١) :
يجوز لذي الشأن التظلم من القرارات التي تصدره الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقا لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطاره بهذه القرارات، وتختص بنظر التظلم لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة برئاسة قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار يندب وفقا لقانون السلطة

القضائية، وتضم اثنين يختارهما المجلس الشعبي المحلي المختص لمدة سنتين، واثنين من المهندسين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية أحدهما مهندس معماري أو مهندس تخطيط عمراني، والآخر مهندس مدني يختارهما المحافظ المختص لمد سنتين غير قابلة للتجديد.

ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص، ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة علي الأقل من أعضائها بينهما اثنان من المهندسين، وتصدر قراراتها بأغلبه أصوات الحاضرين، وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه رئيس اللجنة.

وعلي اللجنة أن تبت في التظلم المقدم إليها خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون إصدار قرار التظلم بمثابة رفضه.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون القواعد والإجراءات التي تسير عليها اللجنة في أعمالها، وكيفية إعلان قراراتها إلي كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

مادة (١١٢) :

مع عدم الإخلال بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة يحظر من وقت اعتماد المخططات التفصيلية إجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم، علي أن يعوض أصحاب الشأن تعويضا عادلا، ويستثني من ذلك أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذلك أعمال البياض.

وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم أو في حالة إعادة تخطيط المنطقة جاز للوحدة المحلية المختصة بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع في القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع، وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا.

مادة (١١٣) :

يكون للعاملين بجهاز التفتيش الفني علي أعمال البناء صفة مأموري الضبط القضائي، ويصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان.

كما يكون للمهندسين العاملين بالإدارة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة مأموري الضبط القضائي وذلك بالنسبة للجرائم التي تقع في دوائر اختصاصهم بالمخالفة لأحكام هذا القانون، ويكون لهم بمقتضي ذلك حق دخول مواقع الأعمال، وإثبات ما يقع بها من مخالفات، واتخاذ الإجراءات المقررة في شأنها.

وعلي الأشخاص المشار إليهم في الفقرة السابقة التنبيه كتابة علي المرخص إليهم والمشرفين علي التنفيذ إلي ما يحدث في هذه الأعمال من إخلال بشروط الترخيص.

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ الاشتراطات التخطيطية والبنائية وشروط الترخيص وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق، واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية، ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأي عقبات في سبيل تنفيذها وذلك طبقا للقواعد والإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (١١٤) :

تختص محكمة القضاء الإداري دون غيرها بالفصل في الطعون علي جميع القرارات الصادرة من الجهة الإدارية تطبيقا لأحكام هذا القانون، وإشكالات التنفيذ في الأحكام الصادرة منها في هذا الشأن، ويكون نظر الطعون والفصل فيها علي وجه السرعة، وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات في أول جلسة، ولا يترتب علي الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بذلك.

المواد التي لم تلغ
من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦م
والخاص بالبناء والهدم الملغي والتي أبقاها المشرع

لقد نصت المادة الثالثة من قانون الإصدار علي إلغاء القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦م في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، فيما عدا المادة (١٣مكررا) منه.

المادة (١٣مكرر) : ينشأ جهاز يسمي التفتيش الفني علي أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة علي أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية في جميع أنحاء الجمهورية، وذلك فيما يتعلق بإصدار التراخيص بإنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية. ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم في ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها قرار من رئيس الجمهورية.

ثانياً : اللائحة التنفيذية لقانون البناءالجديد والصادرة بالقراررقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩

قرار وزاري

رقم (١٤٤) لسنة ٢٠٠٩

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

بعد الإطلاع على القانون المدني الصادر بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

وعلى قانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الصادر بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولائحته التنفيذية.

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية.

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

قـــرر

(المادة الأولى)

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون البناء المرفقة بهذا القرار.

(المادة الثانية)

تسري أحكام الفصل الأول (تنظيم اتحاد الشاغلين) من الباب الرابع من القانون على كافة المشروعات التي تنشئها الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان.

(المادة الثالثة)

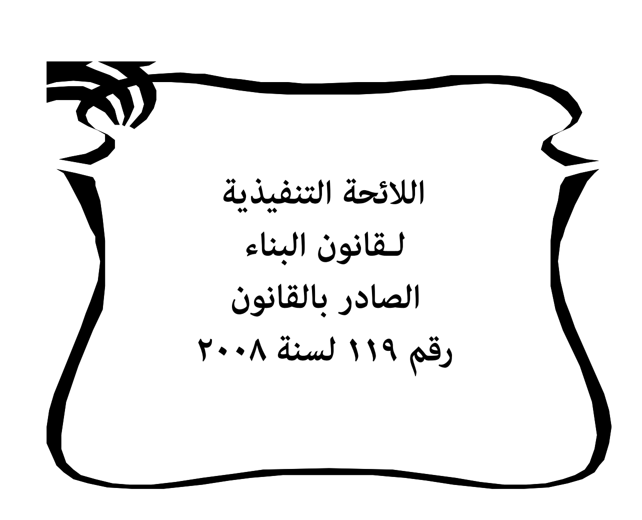
يلغى كل حكم يخالف أحكام اللائحة المرفقة.

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره.

وزير الإسكان

والمرافق والتنمية العمرانية



اللائحة التنفيذية
لـقانون البناء
الصادر بالقانون
رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

بـــاب تمـهيـدي

التعريفات

في تطبيق أحكام هذه اللائحة يقصد بالألفاظ والعبارات التالية المعاني الموضحة قرين كل منها:

القانون:

قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

المجلس:

المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية الصادر بتشكيله القرار الجمهوري رقم ٢٩٨ لسنة ٢٠٠٨.

الهيئة:

الهيئة العامة للتخطيط العمراني الصادر بإنشائها قرار رئيس الجمهورية رقم ١٠٩٣ لسنة ١٩٧٣.

الكتلة العمرانية:

المساحة المبنية في المدينة أو القرية والمشغولة بالأنشطة المختلفة وما يتخلل هذه المساحة من أرض فضاء أو مزروعة أو مسطحات مائية كما تشمل التقاسيم التي تم اعتمادها.

المجاورة السكنية:

مجموعة متكاملة من المساكن بمرافقها العامة وخدماتها الضرورية على أساس خدمتها بمدرسة تعليم أساسي وأن توفر لسكانها الوصول إلى الخدمات العامة بها دون مشقة.

الكثافة السكانية الإجمالية للمدينة أو القرية:

إجمالي عدد السكان منسوباً إلى مساحة الكتلة العمرانية للمدينة أو القرية بعد خصم مساحات الجبانات والأراضي الزراعية والصحراوية والمسطحات المائية ومساحات الأراضي ذات الصفة الإقليمية والقومية.

الكثافة السكنية الصافية:

نواتج قسمة عدد الوحدات السكنية مقسوماً على إجمال مساحة قطع الأراضي السكنية بعد استبعاد مساحة الطرق والمناطق العامة.

معدل التزاحم:

إجمالي عدد أفراد الأسرة المقيمين بالغرفة الواحدة ويحسب كمتوسط لكل منطقة بالمدينة أو القرية.

البلوك:

قطعة من الأرض محاطة من جميع جوانبها بشوارع أو طرق أو حدائق أو مجاري مائية.

قطعة الأرض:

جزء من البلوك أو أي مساحة من الأرض معدة كوحدة للتصرف في ملكيتها أو القيام بأعمال التنمية العمرانية عليها.

مساحة قطعة الأرض:

المساحة الإجمالية الأفقية مقاسة من حدود قطعة الأرض بخلاف الممرات المؤدية إلى عقارات أخرى.

نسبة إشغال الأرض (النسبة البنائية):

النسبة المئوية لمساحة مباني الطابق الأرضي من مساحة قطعة الأرض.

الكثافة البنائية (معامل استغلال الأرض):

وتمثل كحد أقصى بنسبة إجمالي لمساحات المبنية بكافة أدوار المبنى إلى إجمالي مساحة قطعة الأرض المقام عليها المبنى.

الاشتراطات التخطيطية والبنائية:

هي الاشتراطات الواردة بالمخطط التفصيلي وفقاً للمخطط الاستراتيجي العام.

المقسم:

أي شخص طبيعي أو اعتباري يقوم بتقسيم الأرض.

مخطط تقسيم الأراضي:

خريطة مبين عليها تفاصيل ومقاسات تقسيم مساحة من الأرض إلى قطع أراضي غير قابلة للتجزئة طبقاً للاستعمال المحدد لكل قطعة.

مشروع التقسيم:

خريطة الأرض المقسمة معدة بالشكل النهائي الصالح للتعامل والتسجيل مرفقة بها المستندات اللازمة ومبينة عليها المقاسات والتعاريف وبيانات الطرق والميادين والمنتزهات العامة وغير العامة من المساحات المفتوحة وكذلك البلوكات والقطع وغير ذلك من

المقاسات والبيانات المتعلقة بالأرض.
قامة الشروط الخاصة:
مجموعة من الشروط والالتزامات المتعلقة بعقود بيع قطع أراضي التقسيم، وتشكل التزامات وحقوقاً بين المشترين بعضهم البعض وبينهم وبين المقسم.
استعمال الأرض:
الغرض الذي تخطط أو ترتب أو تعد له أرض أو منشأة أو يجرى لأجله إشغالها أو الاحتفاظ بها أو النشاط المسموح بممارسته عليها وفقاً للاستعمالات المسموح بها.
منطقة سكنية (تصميم حضري):
مشروع سكني يحتوي بداخله على خدمات طبقاً لمتطلبات واحتياجات السكان على أن يعتمد في الخدمات الأخرى على الخدمات المحيطة بالمشروع.
مناطق الامتداد:
الأراضي المضافة للكتلة العمرانية القائمة بالمدينة أو القرية لاستيعاب الزيادة السكانية ويسمح فيها بالاستعمالات المختلفة طبقاً للاشتراطات التخطيطية للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية والمخطط التفصيلي.
البنية الأساسية العامة:
التجهيزات والخدمات والمنشآت وملحقاتها الضرورية التي تفي بالاحتياجات العامة مثل نظم حركة المشاة والسيارات وشبكة صرف مياه الأمطار وشبكات التغذية بالمياه وتوزيعها والصرف ومعالجته ومنشآت معالجة والتخلص من المخلفات الصلبة والسائلة وشبكات ومنشآت الطاقة والاتصالات وما إلى ذلك من مختلف الاحتياجات.
الخدمات العامة:
الخدمات اليومية أو الشهرية أو الموسمية التي يحتاجها المواطن والواردة بالمخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى مثل الخدمات التعليمية، الصحية، الاجتماعية، الدينية، التجارية، الثقافية، الإدارية، الترفيهية وما إلى ذلك من قبيله.
المنطقة الترفيهية:
مساحة من الأرض أو الماء يتم تخصيصها أو تحديدها أو حجزها للاستعمالات الترفيهية العامة أو الخاصة، وقد تشتمل على مباني وخدمات.
المناطق التجارية:
الأراضي أو الأماكن التي يتم تحديدها وتخصيصها للأنشطة التجارية.

جهاز تنمية التجارة الداخلية:
المنشأ بقرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٣٥٤ لسنة ٢٠٠٨.
الطريق العام:
الحيز أو الفضاء المخصص للمنفعة العامة والمعد للمرور العام.
الطريق الخاص:
الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة لشخص أو لعدد من الأشخاص للوصول إلى مبانيهم ويكون أحد هذه المباني على الأقل لا يتصل بالطريق العام.
طريق ذو نهاية مغلقة (الشوارع غير النافذة):
طريق له مخرج واحد مع فراغ كاف وملائم للدوران بالسيارات للخلف بأمان بالنسبة للمرور الآلي.
الجهاز:
الجهاز القومي للتنسيق الحضاري المنشأ بقرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم (٣٧) لسنة ٢٠٠١.
مجلس الإدارة:
مجلس إدارة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري.
المنطقة المتجانسة:
المنطقة التي نشأت في فترات أو مراحل زمنية متقاربة، وذات نسيج عمراني ناتج تراكمياً عبر الزمن، أو وفقاً لفكر تخطيطي سائد في مرحلة تاريخية محددة، أو منطقة تتميز مبانيها بطابع معماري موحد، أو ذات طابع عمراني متميز.
القيم الحضارية:
الشكل العمراني الذي يعتبره المجتمع صفة معبرة عن البعد الثقافي في زمن ما.
الطابع العام:
صفات المنطقة العمرانية المدركة عن طريق الحواس، التي في الذهن وتميزها عن غيرها.
النماذج الرائدة:
مشروعات يقوم بتنفيذها الجهاز على نفقته أو نفقة الغير أو بمشاركته المالية في مكان معين لتطبيق أسس ومعايير التنسيق الحضاري، ولكي يكون مشروعاً يحتذى.
العناصر الإعلانية:

كل منتج بصري على هيئة منشأ أو عنصر تصميمي ويحمل رسالة لها مردود تجاري بغرض الربح.

اللافتة الإعلامية:

كل منتج بصري يحمل رسالة إخبارية أو دعائية أو معلوماتية ولا يستهدف الربح التجاري.

اللافتة الإرشادية:

كل منتج بصري يحمل رسالة توجيهية لمستعملي الطرق أو الفراغات العامة.

عناصر التنسيق الحضاري:

العناصر المستخدمة في جميع مجالات عمل التنسيق الحضاري كالأرصفة والإعلانات، واللافتات الإعلامية والإرشادية، والمسطحات الخضراء، والأشجار، وأحواض الزهور، وواجهات المباني، والأعمال الفنية في الفراغات العمرانية كالتماثيل والجداريات والنوافير، وعناصر الإضاءة والإثارة الخارجية، وعناصر تأثيث الفراغات العمرانية مثل المقاعد وكبائن التليفونات والمرافق، ومحطات المواصلات العامة والخاصة وصناديق القمامة وغيرها.

أسس ومعايير التنسيق الحضاري:

القواعد الفنية الواجب مراعاتها في مجالات عمل التنسيق الحضاري والتي يصدرها الجهاز في شكل أدلة، كأدلة الطرق والأرصفة، ومراكز المدن، ومداخل المدن، والأسس البيئية، والإعلانات واللافتات الإرشادية، والمباني والمناطق التراثية والمناطق والمسطحات الخضراء.

اشتراطات التنسيق الحضاري:

الضوابط الخاصة بالتنسيق الحضاري الملزمة عند إصدار تراخيص البناء.

أعمال الفن العام:

الأعمال الفنية التي توضع في الفراغات العامة بالشوارع ومسارات المشاة والميادين والحدائق العامة، وذلك مثل التماثيل والرسوم والصور والجداريات والنوافير وأعمال الحفر البارز أو الغائر، والتشكيلات الفنية بخامات مختلفة.

أصول الرسومات:

نسخ الرسوم الموقع عليها من المهندس المصمم والمعتمدة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

حد الطريق:

الخط الذي يحدد عرض الطريق عاماً كان أو خاصاً.

خط التنظيم:
الخط المعتمد الذي يوضع لتعيين حد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة وبين المنافع العامة، وقد يكون على حد الملكية أو داخلاً أو خارجاً عنه.
زوائد التنظيم:
المساحة الزائدة المحصورة بين خط التنظيم وحد الملكية والناتجة عن وجود خط تنظيم خارج حدود الملكية.
ضوائع التنظيم:
المساحة الواقعة بين خط التنظيم وحد الملكية والناتجة عن وجود خط تنظيم داخل حدود الملكية الخاصة ويلزم ضمها للمنفعة العامة.
محور الطريق:
مسار الخط الذي يحدد منتصف عرض الطريق.
خط البناء:
الخط الذي يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفاً لحد الطريق أو خط التنظيم أو مرتداً عن أي منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطة المختصة.
ارتفاع المبني:
ارتفاع ظهر منسوب البلاطة الخرسانية للدور الأخير مقاساً من منسوب الرصيف أمام منتصف واجهة المبنى، ولا يدخل في حساب الارتفاع المقرر قانوناً ارتفاع الدراوى وغرض الخدمات بالسطح.
الارتفاع الكلي للمبنى:
ارتفاع أعلى نقطة في المبنى مقاساً من منسوب الرصيف أمام منتصف واجهة المبنى.
الارتداد الأمامي:
المسافة التي يرتد بها خط البناء عن خط التنظيم أو حد الطريق أو حد الملكية.
الارتداد الجانبي:
المسافة التي يرتد بها خط البناء عن حد الملكية من الناحية الجانبية.
الإرتداد الخلفي:
المسافة التي يرتد بها خط البناء عن حد الملكية من الناحية الخلفية.
الوحدة السكنية:

المكان الذي يوفر للإنسان الإقامة واحتياجات الحياة اليومية الأساسية وتشتمل على حمام ومطبخ وغرفة سكنية واحدة على الأقل.

الغرفة السكنية:

الغرفة التي تكون معدة للمعيشة والإقامة فيما عدا صالات وطرقات التوزيع، وتعتبر الصالة الرئيسية والتي تستخدم كصالة معيشة في حكم الغرفة المعدة للسكن.

مرافق البناء:

مساحة غير مهيأة للمعيشة أو الإقامة مثل المطبخ ودورات المياه وصالات وطرقات التوزيع، والأماكن المخصصة للغسيل أو التخزين.

مرافق الخدمات بالسطح:

المرافق التي تخدم المبنى كحيز المصاعد أو آبار السلالم أو خزانات المياه أو أجهزة المضخات والكهرباء ومعدات التكييف المركزي وما إلى ذلك.

دورة المياه:

المكان الذي يحتوي على مرحاض وحوض الأيدي.

الحمام:

المكان الذي يحتوي على حوض لغسيل الأيدي ومرحاض ووعاء للاستحمام (حوض حمام أو حوض قدم).

المطبخ:

المكان المخصص لإعداد وطهي الطعام وبه حوض للغسيل.

الفناء:

فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجي ويخصص لتهوية وإنارة غرف ومرافق البناء ويمتد من أسفله إلى أعلاه دون أي عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه.

الفناء الخارجي:

فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجي وأحد جوانبه على الأقل على حد الطريق.

الفناء الداخلي:

فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجي ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو بعضها.

الفناء المشترك:
فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية.
الفناء الخدمي:
فراغ الهدف منه توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية لمرافق المبنى، مثل فراغ السلم والحمامات والمطابخ.
الفناء السكني:
فراغ الهدف منه توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية لبعض غرف المبنى مثل الغرف وصالات المعيشة.
منور الجيب:
فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجي والفناء أو الطريق من أحد جوانبه وتفتح عليه فتحات التهوية والإنارة للغرف ومرافق البناء التي لا يتيسر اتصالها مباشرة بالفناء أو الطريق.
الشرفة المكشوفة (البلكون):
بروز لأرضية أي دور محاط بحاجز لا يتجاوز ارتفاعه قامة الشخص بحيث يسمح بالإطلال على الفضاء الخارجي.
البرج:
بروز لأرضية أي دور علوي مسقوف محاط بحوائط بكامل ارتفاع الدور.
دورة السطح:
السور العلوي الذي يتم بناؤه أعلى سقف الدور الأخير للمبنى.
السور:
السياج المحدد لحدود قطعة أرض، وتكون مادة إنشائه من المباني أو الخرسانة أو أية مادة إنشائية أخرى.

التشطيبات الخارجية:

تغطية واجهات المباني القائمة سواء المطلة على الطريق العام أو غير المطلة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات المختلفة، وكذلك أعمال الحليات أو الكرانيش والدهانات.

الكورنيش:

أي عنصر زخرفي يبرز عن الحائط الخارجي.

بيان صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والبنائية:

بيان تصدره الجهة الإدارية المختصة لتحديد الاشتراطات التخطيطية والبنائية الخاصة بالموقع وتحديد نوعية الاستخدام.

شهادة صلاحية الأعمال للترخيص:

شهادة يصدرها المهندس أو المكتب الهندسي المصمم وتعتمد من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وتفيد بأن جميع الرسومات والمستندات الخاصة بأعمال الترخيص صالحة للترخيص ومطابقة لأحكام القانون وهذه اللائحة.

شهادة صلاحية المبنى للإشغال:

شهادة يصدرها المهندس أو المكتب الهندسي المشرف على التنفيذ وتعتمد من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تفيد أن تنفيذ المبنى تم طبقاً للترخيص وطبقاً للكودات المنظمة والأصول الفنية، ولأحكام القانون وهذه اللائحة.

المبنى السكني:

المبنى الذي يقتصر على الاستعمال السكني ويتكون من طابق أو أكثر ويضم وحدة سكنية أو أكثر وله مدخل مستقل. ويمكن أن يضم إشغالاً تجارياً أو إدارياً بالدور الأرضي والأول وقد يكون المبنى مستقلاً أو متصلاً بمباني سكنية أخرى.

المجموعة السكنية:

مجموعة من المباني السكنية يجمعها موقع واحد ولها مداخل ومخارج محددة.

المجمع السكني:

مبنى يحتوي على مجموعة من الوحدات السكنية يحتوي على أكثر من مدخل ومخرج.

الأجزاء المشتركة:

أجزاء المبنى المعدة لمنفعة العقار أو العقارات المجاورة والتي لا يجوز التصرف فيها و البناء عليها مثل المناور، المدخل، السلالم ، الطرقات، مناطق الردود.

الجهة الإدارية:

الجهة الإدارية المختصة أو هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أو هيئة التنمية السياحية بالنسبة للمناطق السياحية أو هيئة التنمية الصناعية بالنسبة للمناطق الصناعية، بحسب الأحوال.

الإدارة المختصة:

الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين بالجهة الإدارية.

أعمال الصيانة:

إجراء الأعمال التي من شأنها المحافظة على بعض أو جميع أجزاء المبنى بحالتها الأصلية أو بكفاءة مناسبة وتنقسم إلى نوعين: الصيانة الدورية والصيانة الطارئة.

الصيانة الدورية:

عمل فحص دوري للمبنى كل فترة زمنية لكشف العيوب وإصلاحها.

الصيانة الطارئة:

صيانة وإصلاح العيوب التي تحدث فجأة والتي قد تؤثر على سلامة المبنى.

أعمال التدعيم والترميم:
إصلاح العيوب التي تظهر في المبنى بغرض المحافظة على سلامته أو زيادة كفاءته، وتنقسم إلى قسمين أعمال التدعيم والترميم للعناصر الإنشائية وأعمال الترميم لباقي عناصر المبنى.
أعمال التدعيم والترميم للعناصر الإنشائية:
إصلاح العيوب التي تظهر في العناصر الإنشائية الحاملة للمبنى وعمل العلاج والتعديلات اللازمة لها.
أعمال الترميم لباقي عناصر المبنى:
إصلاح العيوب التي تظهر في باقي عناصر المبنى وعمل العلاج والتعديلات اللازمة وكذلك الأعمال التي تتطلبها إعادة الحال إلى ما كانت عليه في الأجزاء التي تناولها الترميم والصيانة الخارجية.
أعمال الهدم الجزئي:
إزالة أجزاء من المبنى بغرض الحفاظ على بقية المبنى أو خوفاً من سقوط هذه الأجزاء بما يعرض الأرواح والأموال للخطر.
أعمال الهدم الكلي:
إزالة جميع أجزاء المبنى.

البــاب الأول
التخطيط العمراني

الفصل الأول
المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية

مادة (١):
تقوم الجهات ذات الصلة بالتخطيط والتنمية العمرانية بوضع مرئياتها تجاه الأهداف والسياسات المتعلقة بالخطط المستقبلية وترسل إلى الأمانة الفنية للمجلس لإعداد الدراسات اللازمة حولها ورفع تقرير بنتائجها إلى المجلس لإقرارها.
مادة (٢):
يخاطب المجلس جميع جهات الدولة لتحديد الاشتراطات الخاصة بإصدار التراخيص بكل جهة، على أن ترسل هذه الجهات ما تراه من اشتراطات إلى الأمانة الفنية للمجلس لإعداد تقرير بشأنها ورفعها للمجلس، وفي حالة الموافقة عليها تعتبر هذه الاشتراطات الخاصة

بإصدار التراخيص بكل جهة، على أن ترسل هذه الجهات ما تراه من اشتراطات إلى الأمانة الفنية للمجلس لإعداد تقرير بشأنها ورفعها للمجلس، وفي حالة الموافقة عليها تعتبر هذه الاشتراطات واحدة من الشروط الواجب توافرها لإصدار التراخيص.
ويصدر المجلس كتاباً يتضمن كافة الاشتراطات ويتم توزيعه على الوزارات والمحافظات والجهات المعنية للالتزام به دون الحاجة إلى الحصول على الموافقات من الجهات المختصة عند إصدار الترخيص.
كما يتولى المجلس كتاباً يتضمن كافة تلك الاشتراطات ويتم توزيعه على الوزارات والمحافظات والجهات المعنية للالتزام به دون الحاجة إلى الحصول على الموافقات من الجهات المختصة عند إصدار الترخيص.
كما يتولى المجلس اعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية الخاصة بكل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة للتنمية السياحية والهيئة العامة للتنمية الصناعية داخل نطاق اختصاصها وبعد التنسيق مع الوزير المختص.
مادة (٣):
يعتمد المجلس، بناء على اقتراح الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، الضوابط والمعايير التي تتبع في تحديد المناطق ذات القيمة المتميزة وبرامج الحفاظ عليها وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل، كما يعتمد المجلس تلك المناطق بناء على عرض الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، وإذا تبين وجود مناطق متميزة عند إعداد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية، وفقاً للضوابط والمعايير التي أقرها المجلس بعد إعداد المخططات الاستراتيجية للمدن والقرى، يتم إخطار الجهاز القومي للتنسيق الحضاري ليقوم بالدراسة وعرض تحديد المنطقة على المجلس لإقرارها.
مادة (٤):
عند اقتراح أي جهة مشروع قانون يتعلق بالتنمية العمرانية يتم عرضه على المجلس لإبداء رأيه فيه، وللمجلس مراجعة التشريعات ذات الصلة واقتراح تعديلها.
مادة (٥):
يتولى المجلس تقويم نتائج تنفيذ المخططات الاستراتيجية القومية والإقليمية بناء على التقرير السنوي الذي تعده الهيئة العامة للتخطيط العمراني والذي يتضمن ما تم تنفيذه من البرامج والمشروعات المقترحة في المخططات الاستراتيجية القومية والإقليمية والتي أدرجت في الخطط الخمسية للدولة، وتقويم دور الجهات المعنية بالإدارة والتنفيذ وتحديد

أهم الإنجازات والعقبات العملية أو المالية التي تواجه عملية التنفيذ.
ويعهد المجلس إلى الوزارات والجهات المعنية بمتابعة التنفيذ.
مادة (٦):
يتولى المجلس، بناء على عرض المحافظ المختص، إقرار تحديد مناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة، حسب مخرجات المخطط الاستراتيجي العام أو المخطط التفصيلي للمدينة أو القرية. على أن يشمل عرض المحافظ الجوانب الفنية والتكلفة المالية لإعادة التخطيط وموضحاً على الأخص ما يلي:
تكاليف نزع الملكية.
التعويضات.
اقتراحات توفير البديل للمواطنين لحين الانتهاء من إعادة تخطيط المنطقة.
المخططات التفصيلية لتلك المناطق.
برامج وأولويات التنفيذ.
اقتراحات توفير البديل للمواطنين لحين الانتهاء من إعادة تخطيط المنطقة.
المخططات التفصيلية لتلك المناطق.
برامج وأولويات التنفيذ.
اقتراح آليات التنفيذ ومصادر التمويل.
وذلك لاتخاذ ما يلزم نحو قرار تحديد تلك المناطق كمناطق لإعادة التخطيط وفي حالة الموافقة يتم اعتماد مخططاتها وبرامج وأولويات التنفيذ.
مادة (٧):
في حالة طلب إقامة مشروع للتنمية العمرانية الجديدة خارج حدود الحيز العمراني المعتمد للمدينة أو القرية داخل المخططات الاستراتيجية المعدة على مستوى المحافظة، تقوم الجهة الطالبة بإعداد الدراسات اللازمة حول المشروع على أن يوضح بها على الأخص ما يلي:
جدوى المشروع الفنية والاقتصادية والاجتماعية.
التكلفة المالية اللازمة.
آليات التنفيذ والبرامج الزمنية.
مصادر التمويل.

ويتم عرض المشروع والدراسات التي تم إعدادها بشأنه على الأمانة الفنية للمجلس لدراستها بالتنسيق مع وزارة الدفاع والمركز الوطني لاستخدامات أراضي الدولة وإعداد تقرير بشأنها لعرضه على المجلس، وفي حالة موافقة المجلس على المشروع يتم رفع الأمر إلى رئيس الجمهورية لإصدار القرارات اللازمة.
كما تقوم الأمانة الفنية للمجلس بإجراء الدراسات النوعية المتخصصة اللازمة ويكون للمجلس تشكيل لجان نوعية متخصصة لإبداء الرأي في الموضوعات التي تعرض عليه.

الفصل الثاني

التخطيط والتنمية العمرانية

مادة (٨):

يقوم المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية التابع للهيئة بالإشراف على الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية المنشأة بقرار من المحافظ المختص، وعلى الأخص ما يلي:
الدعم الفني للإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بمحافظات الإقليم.
متابعة إعداد وتنفيذ المخططات الاستراتيجية العامة لمدن وقرى المحافظة.
إعداد كراسة الشروط المرجعية لإعمال المخطط التفصيلي للمدينة والقرية.
إبداء الرأي الفني في المخطط التفصيلي.

الفصل الثالث

المخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية

مادة (٩):

تهدف عملية التخطيط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية إلى تحديد الملامح الأساسية العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية، والتعامل مع كل المقومات والعناصر الطبيعية الواقعة في حدودها.

مادة (١٠):

تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد تقرير يرفع إلى المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية بنتائج احتياجات وأولويات التنمية العمرانية على المستوى المحلي واقتراحاتها للمشروعات اللازمة وخطة العمل لتحقيقها وذلك بمشاركة الجهة الإدارية المختصة والمجالس الشعبية المحلية والأجهزة التنفيذية المختصة وممثلي المجتمع المدني

والأهلي، بعد اعتمادها من رئيس المدينة أو القرية وذلك وفقاً لدلائل أعمال المخططات الاستراتيجية للمدن والقرى.

مادة (١١)

يقوم المركز الإقليمي بدراسة التقارير الواردة إليه من الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية ويقوم بإعداد مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية بواسطة الخبراء والاستشاريين والجهات الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني وذلك وفقاً لأحكام قانون المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٦٩. وتعتبر هذه التقارير جزء من كراسة الشروط ومستندات التعاقد.

مادة (١٢):

عند إعداد مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية يجب أن يراعى فيه على الأقل القواعد الأساسية الآتية:

أن يكون وفقاً لدليل الأعمال الخاص بإعداد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية.

الضوابط وأسس التعامل مع المناطق ذات القيمة المتميزة الصادر بها قرار من المجلس.

ما ورد بتقرير الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية.

مادة (١٣):

يتكون مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية من خرائط وتقارير طبقاً لما ورد بدلائل الأعمال الصادرة عن الهيئة العامة للتخطيط العمراني ويراعى في إعدادها على الأخص الخطوات التالية:

١- الإعداد:

تقوم الهيئة بمخاطبة المحافظ المختص لتيسير مهمة المتعاقد معه المكلف من قبل الهيئة لإمداده بكل البيانات السكانية والاجتماعية والعمرانية والاقتصادية والبيئية والبنية الأساسية المتاحة، بالإضافة إلى خرائط التطور العمراني للمدينة أو القرية، الحيز العمراني المعتمد، كردون المدين أو القرية وغير ذلك من الخرائط الأساسية.

ويعد المتعاقد معه برنامجاً زمنياً لإعداد المخطط على أن تخطر به المركز الإقليمي والإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية ومجلس المدينة أو القرية المراد إعداد التخطيط لها وذلك بالطرق المنصوص عليها في كراسة الشروط على أن يرتبط البرنامج الزمني بالمدة الزمنية للتعاقد والمراحل الزمنية لإعداد المخطط الاستراتيجي العام.

٢- تحديد الوضع الراهن:

يتم إعداد دراسات الوضع الراهن وفقاً لما يلي:
الدراسات العمرانية وتشمل الدراسات الخاصة بالتطور التاريخي واستعمالات الأراضي بما في ذلك تحديد العقارات ذات القيمة المتميزة والتي تم حصرها بمعرفة لجان حصر العقارات طبقاً لأحكام القانون ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ في شان تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري، واستعمالات المباني وحالتها وتوزيع الخدمات وتوزيع المؤسسات والأنشطة الاقتصادية وفقاً للنوع والارتفاعات وتقسيم المناطق طبقاً للكثافات السكانية وملكيات الأراضي الفضاء المتاحة للتنمية سواء الامتداد أو بالمناطق داخل المدينة، وتحديد المناطق غير المخططة ودراسة المدينة أو القرية وعلاقتها ودورها الإقليمي بما يحيط بها من مدن وقرى.
الدراسات الاقتصادية وتشمل جوانب الاقتصاد المحلي المختلفة ومنها دراسة الموارد الطبيعية والإمكانات الإنمائية بها وتداول الخامات والموارد المختلفة وتحديد أهم الأنشطة الاقتصادية الرسمية وغير الرسمية، وتقديرات فرص العمل والمؤسسات ومتوسطات الدخول والإنفاق، بالإضافة إلى رصد جميع القضايا الاقتصادية بالمدينة أو القرية.
دراسات البنية الأساسية وتشمل دراسة شبكات الطرق والكهرباء والتغذية بمياه الشرب والصرف الصحي وغيرها من المرافق والبنية الأساسية.
الدراسات الاجتماعية وتشمل دراسات الخدمات الاجتماعية والدراسات السكانية ومنها تطور نمو السكان وخصائصهم والكثافات السكانية وتطورها والتركيب الاجتماعي والاقتصادي لسكان المدينة أو القرية والخدمات الاجتماعي القائمة والمستهدفة في التعليم والصحة والشباب والرياضة والأمومة والطفولة والدينية والاجتماعية والبريد والاتصالات والخدمات الأمنية.
تحديد أوجه القصور ومجالات التميز والبرامج الحالية والمشروعات الجارية في المجالات التنموية المختلفة ويتم تحديد المشروعات والمبادرات المحلية الرائدة المطلوب استمرارها وتعزيزها في المستقبل.
ويلزم أن تتناول دراسات الوضع الراهن المشار إليها تأثيرها على الجوانب الآتية:
حماية البيئة العمرانية وما تتضمنه من جوانب مختلفة وتحديد الأثر البيئي لهذه القطاعات على السكان.

المرأة والفقراء والمهمشين وتحديد احتياجاتهم من الإسكان والمرافق والبنية الأساسية والخدمات الاجتماعية.
الاقتراحات الخاصة بتطوير مشاركة المجتمع المدني والإدارة المحلية وتحديد دور كل من المجلس الشعبي المحلي ومجلس المدينة أو القرية والمجتمع المدني في هذه الاقتراحات.
٣- صياغة الرؤية المستقبلية:
يشمل التقرير صياغة رؤية مستقبلية للمدينة أو القرية على المدى الزمني للمخطط عمرانياً واجتماعياً واقتصادياً وبنية أساسية وبيئياً، وتحديد الأهداف والاستراتيجيات والبرامج والمشروعات ذات الأولوية التي تحقق هذه الرؤية أخذاً في الاعتبار التقرير المقدم من الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية.
٤- مشروع المخطط الاستراتيجي العام:
تتبع كافة الخطوات المبينة بدليل إعداد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية المعد من الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ويعتبر من أهم مخرجاته على الأقل ما يلي:
وضع المخطط الاستراتيجي على المدى القصير والمتوسط، والبعيد (سنة الهدف) للجوانب التنموية المختلفة للمدينة أو القرية وموضحاً على خرائط المخطط والحيز العمراني مناطق الاستعمالات الآتية:
المناطق السكنية.
المناطق الأثرية.
المناطق ذات القيمة المتميزة.
مناطق وسط المدينة.
المناطق السياحية.
المناطق الصناعي.
المناطق الحرفية.
المناطق التجارية.
مناطق إعادة التخطيط.
المناطق غير المخططة.
مناطق الامتداد.
غير ذلك من المناطق التي يرى القائم على إعداد المخطط تحديدها.

على أن يتم عرض اقتراح المناطق السياحية والصناعية والتجارية على الجهة الإدارية المختصة بالنشاط لأخذ رأيها في إقامة المشروعات التي تتلائم مع طبيعة المدينة أو القرية.
وعلى أن يشتمل المخطط على آليات وبرامج التنفيذ ومصادر تمويل المشروعات ذات الأولوية الواقعة بإحدى هذه المناطق.
وضع الحيز العمراني للمدينة أو القرية حتى سنة الهدف.
وضع مخطط استعمالات الأراضي لجميع الاستعمالات الحالية والمستقبلية حتى سنة الهدف موضحاً الاستعمالات المسموح بها.
الاشتراطات التخطيطية والبنائية التي تحدد أهم السمات العمرانية للمناطق ومنها على الأخص توضيح الكثافة السكانية الإجمالية للمدينة أو القرية على أن يراعى في تحديد الكثافة السكانية ما يلي:
المدن والقرى المحاطة بالأراضي الزراعية أو المحددات الطبيعية.
المدن والقرى والمجتمعات العمرانية الجديدة التي تنشأ في الأراضي الصحراوية.
المدن والقرى ذات الطبيعة الخاصة مثل الواقعة بالمحافظات الحدودية أو المتاخمة لمنشآت أو مرافق عسكرية.
هـ- تحديد الكثافة البنائية وعلاقتها بالكثافة السكانية، الارتفاعات وغير ذلك من الاشتراطات البنائية التي يرى القائم على أعمال التخطيط ضرورة ارتباطها بالاشتراطات التخطيطية للمدينة أو القرية.
أما بالنسبة للعزب والكفور والنجوع التابعة للوحدات المحلية فتقتصر مكونات المخطط الاستراتيجي لها على ما يلي:
تحديد الحيز العمراني حتى سنة الهدف مبيناً مواقع الامتداد العمراني المستقبلي ومناطق الخدمات الأساسية إن وجدت.
تحديد الاشتراطات التخطيطية والبنائية لها وفقاً لما يرد بالمخطط الاستراتيجي العام للقرى التابعة لها هذه العزب أو النجوع أو الكفور.
مادة (١٤):
يقوم المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية باستلام مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية ومراجعته على كراسة الشروط المرجعية ودلائل الأعمال وغير ذلك مما تتطلبه أعمال المراجعة. ثم يتم إرساله إلى الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية

لتقوم بدورها بعرضه على المواطنين والجهات المعنية والمجلس الشعبي المحلي وفقاً للإجراءات التالية:

دعوة شركاء التنمية بالمدينة أو القرية من مواطنين وممثلي المجتمع المدني والقطاع الخاص والجمعيات الأهلية والمجلس الشعبي المحلي المختص وجميع الإدارات المعنية بالإدارة المحلية لاجتماع عام بحضور القائم على أعمال التخطيط وبحضور ممثل عن المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية وذلك لعرض مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية ومخرجاته.

وتكون الدعوة بالطرق التالية:

الإعلان في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار عن الانتهاء من المشروع الأولي للمخطط الاستراتيجي محدداً في الإعلان موعد جلسة الاستماع.

الإعلان عن المخطط ومخرجاته في لوحات زجاجية بمكان واضح بمبنى الجهة الإدارية ويتم الإعلان وعرض المخطط ومخرجاته لمدة لا تقل عن خمسة عشر يوماً من تاريخ بدء الإعلان.

ويتولى القائم بأعمال التخطيط أثناء الاجتماع الرد على الاستفسارات، ويقوم ممثل المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية بتسجيل الملاحظات الواردة من الحضور.

مادة (١٥):

يتولى المركز الإقليمي خلال أسبوعين من تاريخ الاجتماع المشار إليه في المادة السابقة تجميع الملاحظات الواردة إليه وعرضها على القائم بأعمال التخطيط لإبداء الرأي فيها وإجراء التعديلات في ضوئها، ويجوز تشكيل مجموعة عمل من المشاركين في الاجتماع وذلك بقرار من المحافظ المختص برئاسة رئيس الجهة الإدارية المختصة لمتابعة القائم على أعمال التخطيط والتأكد من استيفاء الملاحظات وإجراء التعديلات الواردة على مشروع المخطط الاستراتيجي العام.

مادة (١٦):

يتقدم القائم على أعمال التخطيط بالمخطط الاستراتيجي العام ومخرجاته بعد إجراء التعديلات المطلوبة وعرضها على مجموعة العمل إلى المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية لإتمام أعمال المراجعة الفنية الأولية خلال أسبوعين من تقديم المخطط وطلب استكمال أية دراسات أو معلومات أو بيانات أو مخرجات مع إجراء التعديلات المطلوبة وفق دليل العمل المرجعي المقدم للمشروع، ويصدر المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية خطاب صلاحية الإجراءات والخطوات التي تمت لإعداد المخطط واستيفائه

للدراسات طبقاً لدليل العمل.

مادة (١٧):

ترسل الهيئة العامة للتخطيط العمراني مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية محدداً به على وجه الخصوص الحيز العمراني المقترح لكل من:

لجنة الأحوزة العمرانية لإبداء الرأي في الحيز العمراني المقترح وتعديله أو الموافقة عليه طبقاً للقواعد والإجراءات الخاصة بذلك.

الجهات المختصة بوزارة الدفاع لإبداء وجهة النظر العسكرية ومقتضيات سلامة الدفاع عن الدولة وذلك بالنسبة للمخططات الاستراتيجية للمدن والقرى التي بها تمركزات عسكرية.

مادة (١٨):

تقوم الهيئة العامة للتخطيط العمراني بإرسال مشروع المخطط إلى المحافظ المختص لعرضه على المجلس الشعبي المحلي، وذلك بعد موافقة كل من لجنة الأحوزة العمرانية والجهات المختصة بوزارة الدفاع.

وبعد العرض على المجلس الشعبي المحلي المختص تقوم الهيئة العامة للتخطيط العمراني بإتمام أعمال المراجعة النهائية وإقراره ثم اعتماده من الوزير المختص.

وينشر قرار اعتماد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية في الوقائع المصرية.

مادة (١٩): (معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠)

في حالة عدم وجود مخططات عامة أو قبل اعتماد المخططات الاستيراتيجية العامة للمدن والقرى تقوم المحافظات بوضع اشتراطات مؤقتة لتنظيم العمران خلال شهرين من صدور هذه اللائحة بحيث تتضمن الكثافات البنائية الواجب مراعاتها على أن تكون هذه الكثافات وفقاً لما يلي :

- حد أقصى أربع مرات من إجمالي مساحة الأرض لقطع الأراضي بالقرى
- حد أقصى ست مرات من إجمالي مساحة الأرض لقطع الأراضي بالمدن

الفصـــل الرابع
المخطط التفصيلي

مادة (٢٠):

يهدف المخطط التفصيلي إلى تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية بالمدينة أو القرية وتوفير بيئة صحية وآمنة ويكون من ضمن مكوناته ما يلي:

الخرائط والتقارير الخاصة بالدراسات التخطيطية التفصيلية لشبكات الشوارع والنقل والمواصلات وشبكات المرافق العامة، وتوزيع الخدمات والمساحات الخضراء والفراغات ومراكز العمالة والمناطق السكنية وغيرها.

البرامج التنفيذية للقطاعات المختلفة من إسكان ومرافق وخدمات ونقل وما إليه، وتوزيعها الزمني بما يكفل تكاملها وتوافق تنفيذها.

الاشتراطات البنائية والتخطيطية للمناطق وفقاً للمخطط الاستراتيجي العام.

مادة (٢١):

عند الانتهاء من المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية، وطبقاً لنتائج المخطط الاستراتيجي العام وأولوياته، تقوم الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد المخططات التفصيلية وفقاً لبرنامج زمني للمناطق المحددة بالمخطط الاستراتيجي العام وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والمكاتب الهندسية الاستشارية والجهات المقيدة لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني طبقاً لنموذج كراسة طرح المخطط التفصيلي ودلائل الأعمال - إن وجدت - المعدة بالاتفاق مع المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية التابع للهيئة وبالنسبة للمناطق الصناعية والسياحية المحددة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية، فيتم إعداد المخططات التفصيلية الخاصة بها عن طريق الهيئة العامة للتنمية الصناعية والهيئة العامة للتنمية السياحية طبقاً لذات الإجراءات المتبعة في إعداد المخطط التفصيلي.

مادة (٢٢):

يراعى عند إعداد المخطط التفصيلي وضع الاشتراطات الخاصة التالية:

أن يتوافق تقسيم المدينة أو القرية إلى مناطق مع الأهداف والأولويات الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية.

أن تغطى الاشتراطات البنائية جميع مناطق المدينة أو القرية.

توحيد وتكامل الاشتراطات والقواعد داخل المنطقة الواحدة وذلك طبقاً للاشتراطات والقواعد العامة الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية.
أن تكون الاشتراطات الخاصة بأبعاد المباني ومساحة قطع الأراضي وغيرها متفقة مع الاشتراطات والمعايير الواردة بالقانون وهذه اللائحة.
مادة (٢٣):
يتم إعداد المخطط التفصيلي على أساس دراسة السكان وقوة العمل والخدمات والأنشطة الاقتصادية واستعمالات الأراضي والدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية المكونة للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية، بالإضافة إلى دراسات أخرى تفصيلية للوضع الحالي والمستقبلي، وفي إطار المخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية، على أن تشمل هذه الدراسات ما يلي:
١- اشتراطات المناطق القائمة والمعمول بها - إن وجدت - والمستقبلية وتشمل هذه الاشتراطات ما يلي:
الاستعمالات لكل قطعة أرض خالية أو مشغولة قائمة وملكيات ومعالم طبيعية من ترع ومصارف وغيرها، والمرافق القائمة من محطات مياه شرب أو صرف صحي وشبكات أرضية أو هوائية للكهرباء أو الاتصالات وشبكات الطرق الممهدة أو غير الممهدة وشبكة مياه الإطفاء العمومية مع بيان جميع أنواع المخالفات القائمة من مخالفات استعمال وجميع أنواع مخالفات البناء.
الحد الأدنى لمساحة قطع الأراضي وأبعادها حسب نوعية الاستعمال.
ارتدادات المباني الأمامية والجانبية والخلفية.
حالات المباني.
ارتفاع المباني.
الكثافة السكانية ومعدل التزاحم.
الكثافة البنائية.
٢- ما يتعلق بالموضوعات التالية:
الأسعار التقديرية للأراضي.
مواقع الخدمات التعليمية والترويحية والصحية والتجارية والمهنية والحرفية والدينية وغيرها.
شبكات المرافق العامة: مواقعها وقدراتها.

شبكات الشوارع: قطاعاتها ومساراتها وحالاتها وتقاطعاتها.
حركة المرور (الحجم والاتجاه) والنقل العام ومساراته وسعته.
أماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتفريغ داخل الملكيات الخاصة وخارج حدود الشوارع.
المتطلبات البيئية ومعالجتها من حيث طبيعة الموقع والضوضاء والتلوث وغيرها.
مساحات الحدائق العامة والمساحات الخضراء والفراغات.
طابع المنطقة متضمناً الاشتراطات المتعلقة بواجهات المباني وألوانها وموادها وطابعها المعماري وغيرها.
عدد المناطق التي ستقسم إليها المدينة أو القرية والمساحة المقترحة بها لكل نوع من هذه المناطق وحدود كل منطقة.
تطابق الحدود الفاصلة بين مناطق الاستعمالات مع حدود الملكيات القائمة كلما أمكن ذلك مع احترام الشكل المسيطر على الأرض.
مراعاة النسب المستقطعة وفقاً لما يرد في هذه اللائحة بشأن تحديد نسب المستقطع من الأراضي لصالح المنفعة العامة من طرق وميادين ومناطق خضراء وخدمات.
مادة (٢٤):
مع مراعاة أحكام المادة ١١٢ من القانون، يجب أن تكون اشتراطات المناطق من حيث استعمالات الأراضي وإشغالات المباني بمشروعات التخطيط التفصيلية للمناطق القائمة متمشية مع الاستعمالات الحالية والإشغالات بالمنطقة مع السماح بإبقاء الحالات المخالفة على ما هي عليه وقت اعتماد التخطيط التفصيلي بالشروط الآتية:
عدم السماح بأية زيادة في المباني أو الاستعمالات أو الإشغالات المخالفة أياً كان نوعها أو سببها خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ اعتماد مشروع التخطيط التفصيلي يوقف بعدها الاستعمال المخالف، ويجوز مد هذه المدة لمدة أخرى أو مدد لا يتجاوز مجموعها عشر سنوات من التاريخ المذكور وذلك بعد موافقة الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية.
حظر الترخيص بإجراء أي تقوية أو دعم أو تعديل في المباني المخالفة للاشتراطات أياً كانت الظروف أو الأسباب التي تتطلب ذلك.

مادة (٢٥):

يتم توضيح إشتراطات المخطط التفصيلي من خلال خرائط توضح المناطق المختلفة وتقرير مكتوب يختلف ترتيبه وتنظيمه من مدينة أو قرية لأخرى، ويشتمل على الأقل على ما يلي:

مقدمة لشرح الغرض من اشتراطات المناطق.

الاشتراطات التفصيلية وفقاً للاشتراطات العامة للمدينة أو القرية الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام لهما.

الاستعمالات غير المطابقة للمخطط التفصيلي والتي تعد على سبيل المخالفات الموجودة عند البدء في إعداد المخطط.

مادة (٢٦): (معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠)

عند إعداد مشروع المخطط التفصيلي للمنطقة يتم تحديد الكثافة البنائية مراعاة الظروف المحلية لكل مدينة أو قرية وفقا لإجمالي عدد الوحدات السكنية والخدمية المطلوبة لسنة الهدف والاستعمالات المسموح بها والمرافق والطرق وذلك بما يتوافق مع المخطط الاستيراتيجي العام للمدينة أو القرية .

وتوصف كل منطقة واردة بالمخطط التفصيلي بحيث توضح حدودها والاستعمالات المسموحة فيها واشغالات المباني حسب الاشتراطات المقررة لكل منطقة .

وتحدد لكل منطقة من مناطق المخطط التفصيلي لائحة اشتراطات بنائية تحدد الشروط الخاصة للمنطقة على أن تكون متوافقة مع الاشتراطات العامة لأنواع المناطق الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية ، وعلى الأخص بالنسبة لما يأتي :

اشتراطات مساحة قطع الأراضي وطول واجهة قطعة الأرض .

نسبة الإشغال في قطع الأراضي .

الكثافة البنائية .

عروض الطرق :
ويتحدد أقل عرض طريق تقع عليه قطعة الأرض كالآتي :
المدن : داخل الكتلة العمرانية القائمة ٦ متر للطرق التي ليست لها خطوط تنظيم معتمدة .الامتداد العمراني ١٠ متر .
القرى : داخل الكتلة العمرانية القائمة ٤ متر للطرق الداخلية ، ٦ متر للطرق الرئيسية ، ٨ متر لطريق داير الناحية . الامتداد العمراني ٦ متر .
وفي حالة البناء أو إعادة البناء إذا قل عرض الطريق القائم عن الحد الممسوح به تعين الارتداد بنصف الفرق من جانبى الطريق حتى يستكمل عرض الشارع الارتفاعات وتحدد ارتفاعات المباني طبقا للاشتراطات المعتمدة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية والواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية ويجوز تحديد ارتفاعات مختلفة داخل المنطقة الواحدة وذلك وفقا لما يرد بمخرجات المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أوالقرية .
مادة (٢٧): (معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠)
الاشتراطات الخاصة بالمخطط التفصيلي للقرى :
يراعى تطبيق الاشتراطات التالية بالإضافة الى الاشتراطات العامة بالمخطط التفصيلي وذلك بالنسبة للأراضي الواقعة بالكتلة العمرانية القائمة داخل الحيز العمراني المعتمد لجميع قرى الجمهورية ويقصد بالأراضي أو المباني الخاضعة لهذه الاشتراطات أى قطعة أرض فضاء أو مبنى متهدم أو مراد إحلاله وتجديده أو التعلية على مباني قائمة .
الالتزام بأبعاد قطع الأراضي "مساحة القطعة وأبعاد الواجهة" وفقاً للمخطط الاستيراتيجي العام للقرية .
تسري الاستخدامات موضوع هذه الاشتراطات على الأراضي المراد استخدامها أو إعادة استخدامها في أغراض الإسكان والخدمات أو الاستخدام المختلط مع الأنشطة المرتبطة بالاحتياجات اليومية للسكان على ألا تكون مقلقة للراحة أو مضرة بالبيئة .
مادة (٢٨):
طبقاً للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والاشتراطات البنائية الصادرة عن المجلس، تحدد المخططات التفصيلية للمناطق السكنية على الأقل ما يلي:

أنماط المباني السكنية المسموح بها (فيلات – عمارات متوسطة الارتفاع - عمارات عالية).
مستويات الإسكان.
الاستعمالات الإضافية المسموح بها في كل منطقة بشروط معينة مثل الأماكن العامة لانتظار السيارات وممارسة بعض المهن والحرف وغيرها.
الاشتراطات البنائية.
أية اشتراطات أخرى.
مادة (٢٩):
تشمل الاشتراطات البنائية للمناطق السكنية، على الأخص تحديد ما يلي:
الكثافة البنائية الإجمالية.
الارتدادات: وتحدد الارتدادات طبقاً لنوع المسكن سواء كان متصلاً أو شبه متصل أو منفصلاً، بما في ذلك ارتدادات أمامية وجانبية وخلفية، ويجوز البناء على الصامت طبقاً لظروف وحالة قطعة الأرض وعلاقتها بالطريق أمامها وتحدد أبعاد هذه الارتدادات بما يحقق الحد الأقصى لنسبة التغطية المسموح بها بمنطقة المخطط التفصيلي بمراعاة كل من طول واجهة قطعة الأرض وعمقها.
الارتفاعات: وتحدد كحد أقصى.
إشغال المبنى: يحدد مزاولة أي نشاط داخل المباني السكنية الموجودة في المنطقة السكنية طبقاً للاشتراطات الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة.
الاستعمالات الإضافية بالمناطق السكنية.
مادة (٣٠):
تشمل أنواع المخططات التفصيلية للمناطق السكنية، على الأقل ما يلي:
أولاً: المناطق السكنية المتكاملة – التجمع السكني
تحدد المخططات التفصيلية للمناطق السكنية المتكاملة (التجمع السكني) على الأقل ما يلي:
التأثير المتبادل بين المخطط الاستراتيجي العام للمدينة والمنطقة السكنية.
الأهداف الرئيسية للتخطيط المقترح.
التحليل العام ومؤشرات التخطيط.

المحددات البيئية للمنطقة السكنية ومنها على الأخص تحديد طبيعة الأرض وطبوغرافية المنطقة مع دراسة المحددات المناخية وتأثيرها على تخطيط المنطقة.
محددات الحركة الرئيسية القائمة والمحيطة بالمنطقة السكنية وإمكانية الوصول للمنطقة وشبكة الطرق.
البدائل التخطيطية.
تحديد ميزانية استعمالات الأراضي بالمنطقة.
خطة الإسكان، ويتم تحديد عناصرها من خلال تحديد مساحة المنطقة المخصصة للإسكان:
الكثافة البنائية - عدد الوحدات السكنية - المساحة الإجمالية للخدمات - متوسط حجم الأسرة.
تحديد المستويات الاجتماعية والاقتصادية بالمنطقة السكنية طبقاً للدراسات والمسموحات الاجتماعية والاقتصادية للسكان بالمدينة.
تحديد متوسط مسطح قطع الأراضي للمستويات المختلفة.
تحديد عدد قطع الأراضي.
خطة الخدمات ويتم تحديد احتياجات المنطقة السكنية من الخدمات بنوعياتها وبمستوياتها المختلفة.
تحديد الاشتراطات الخاصة بالمناطق السكنية على أن تراعى على الأقل الاعتبارات الآتية:
أبعاد قطع الأراضي بحيث لا يزيد عمق القطعة عن مثلي عرضها.
تصميم المنحنيات والنواصي.
اشتراطات مناطق الخدمات داخل المنطقة السكنية وتحدد وفق نوعية الخدمات المسموح بها داخل المنطقة السكنية.
ثانياً: منطقة سكنية (تصميم حضري)
ويراعى في المخطط التفصيلي للمنطقة السكنية (تصميم حضري) على الأقل ما يلي:
البرامج التخطيطية.
موقع المنطقة السكنية بناء على المخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة.
محددات الاستعمالات المحيطة والمحددات البيئية والطبوغرافية.
محددات الحركة الآلية وإمكانية الوصول إلى المنطقة ومحددات حركة المشاة.
توزيع أهم عناصر المشروع وعلى الأخص، المجموعات السكنية شاملاً عدد الوحدات

السكنية التي تتضمنها المنطقة وكذلك الكثافة البنائية والكثافة السكانية وفقاً لمستويات الإسكان المقترحة، وتوزيع المناطق المفتوحة وحركة المشاة الرئيسية.

ميزانية استعمالات الأراضي للمنطقة السكنية.

ثالثاً: المخطط التفصيلي للمناطق التجارية داخل الأحوزة العمرانية

مادة (٣١):

يتم تصنيف المناطق التجارية على الأسس الآتية:

نمط تداول السلع (تجارة جملة أو قطاعي أو غيرها).

نوع ومسطح المحلات التجارية المسموح بها.

الاشتراطات البنائية.

ويتم تصنيف المناطق إلى الآتي:

سوق المجاورة السكنية: على أن تتم كتابة قائمة الاستعمالات المسموح بها بسوق المجاورة بدقة لمنع أي نشاط غير مرغوب.

مركز تجاري الحي السكني.

وسط المدينة.

مركز تجاري الإقليم.

وعلى أن تحدد اشتراطات المناطق الأنشطة التجارية المسموح بها في كل منطقة.

مادة (٣٢):

توضح المخططات التفصيلية للمناطق التجارية، على الأقل العناصر الآتية:

استعمالات الأراضي.

إشغالات المباني المسموح بها وتصنيفها.

الإشتراطات الواجب توافرها في كل نوع منها.

الإشتراطات البنائية بالمناطق التجارية متضمنة الكثافة البنائية والكثافة السكانية وارتفاعات المباني والنسبة القصوى لمساحة قطعة الأرض المشغولة بالمبنى والطابع المعماري للواجهات وعرض الأرصفة.

أماكن انتظار السيارات ومعدلات أماكن التحميل والتفريغ.

تحديد إشغالات أرصفة الشوارع بما فيها الأكشاك والأسواق المفتوحة.

عناصر تنسيق الموقع وعلى الأخص بالنسبة للأشجار وشكل الإضاءة والأرصفة والنافورات والإعلانات وغيرها.

مواقف السيارات خارج حد الشارع: لإيواء السيارات الخاصة بالسكان أو العاملين أو الزوار سواء بالنسبة للوحدات السكنية أو المستشفيات أو المكاتب الإدارية أو المحلات التجارية أو المنشآت الحرفية، وتحدد المساحة اللازمة حسب نوع النشاط.

رابعاً: المخطط التفصيلي لمناطق الخدمات العامة

مادة (٣٣):

يحدد المخطط التفصيلي لمناطق الخدمات العامة على الأقل ما يلي:

توزيع الخدمات (تعليمية - صحية - اجتماعية - دينية - تجارية - ثقافية - إدارية - ترفيهية - مناطق مفتوحة) طبقاً للمخطط الاستراتيجي العام.

المسطح الإجمالي (مركز الخدمات - عدد السكان - عناصر الخدمات الرئيسية)

برامج عناصر الخدمات (تعليمية - صحية - دينية - تجارية - مناطق مفتوحة وغيرها)

مادة (٣٤):

تشتمل الدراسات التخطيطية لمنطقة الخدمات العامة على الأقل ما يلي:

الدراسات التحليلية لمنطقة الخدمات ومنها: التحليل الهندسي والاقتصادي لمواقع خدمات المنطقة وتأثيره على توزيع الأنشطة في مركز الخدمات وشبكة الطرق المحيطة وإمكانية الدخول والخروج لمركز خدمات المنطقة وشبكة المشاة الرئيسية والثانوية لمركز الخدمات.

توزيع استعمالات أراضي الخدمات بالمخطط التفصيلي وتشتمل على الأقل جميع عناصر الخدمات العامة التعليمية والصحية والدينية والاجتماعية والإدارية والتجارية والترفيهية والمناطق المفتوحة وغيرها.

خامساً: المخطط التفصيلي للمناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية:

مادة (٣٥):

تتولى الجهة الإدارية المختصة بالاشتراك مع الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية وتحت إشراف المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية التابع للهيئة العامة للتخطيط العمراني تحديد المناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية ووضع لاشتراطات الخاصة بها فيما يتعلق باستعمالات الأراضي وإشغالات المباني في ضوء خصائصها البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية.

وتتولى تحديد المعدلات التخطيطية الخاصة بتوفير أماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتفريغ التي تتطلبها الاستعمالات المسموح بها وفقاً للقواعد التالية:
عدد الوحدات السكنية.
المسطح المخصص للتعامل مع الجمهور في الاستعمالات التجارية.
المسطح المخصص للمكاتب وعيادات الأطباء والمصانع والورش المسموح بها.
عدد الأسرة بالنسبة للمستشفيات.
عدد الكراسي بالنسبة للمسارح ودور السينما والملاهي والمطاعم والمقاهي وما في حكمها.
المسطحات المخصصة لأي استعمال آخر.
مادة (٣٦):
يراعى عند وضع الاشتراطات الخاصة بالمناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية والمناطق المكونة لها ما يأتي:
نسب الاستعمالات المختلفة بكل منطقة إلى بعضها البعض.
الكثافة السكانية الإجمالية نهاراً.
قدرة المرافق العامة بالمنطقة من مياه وكهرباء ومجاري واتصالات سلكية ولاسلكية وغيرها.
قدرة الشوارع والأرصفة وأماكن التحميل والتفريغ ونظم النقل العام والخاص القائمة بالمنطقة.
حجم المرور الذي ينتج عن الاستعمالات المسموح بها بالمنطقة من مشاة وسيارات خاصة ونقل وغيرها.
الطابع العام والمتطلبات البيئية للمنطقة.
مادة (٣٧):
يقوم تخطيط المناطق الحرفية على الأسس والقواعد التي تهدف إلى تحديد:
الأسباب والدوافع التي تؤدي إلى ضرورة إنشاء المنطقة للورش والمصانع الصغيرة.
الاحتياجات التكنولوجية والاقتصادية والبيئية والاجتماعية لإنشاء المنطقة.
الأسس الفنية والاقتصادية والإدارية التي يجب أن تقوم عليها المنطقة.
الأنشطة النوعية الإنتاجية والخدمية التي سيتم إنشاؤها في المنطقة.
أساليب وأسس تمويل المنطقة.
الإطار العام لتنمية المنطقة.
سادساً: المخطط التفصيلي للمناطق الحرفية

مادة (٣٨):

يراعى عند إعداد المخطط التفصيلي للمناطق الحرفية على الأقل ما يلي:

تحديد أنواع الأنشطة الحرفية طبقاً للموارد المتاحة وذلك بناء على الأسس الآتية:

تحديد أسس تسويق وترويج المنطقة الحرفية وكيفية جذب الحرفيين إليها (الفئات المستهدفة) خاصة الحرفيون وأصحاب المصانع الصغيرة وصغار المستثمرين الراغبين في الاستثمار في المجالات الحرفية أو الصناعات الصغيرة.

تحديد الأنشطة النوعية الإنتاجية والخدمية التي سيتم إنشاؤها في المنطقة الحرفية.

تحديد مستويات التكنولوجيا التي سستواجد في المنطقة الحرفية طبقاً للآتي:

النوع الأول: الأنشطة التقليدية والموروثة:

المستوى الأول: أنشطة تقليدية تتمثل في صناعات مثل صناعات الأحذية والملابس والنسيج والأثاث وتعتمد على درجات عالية من الميكنة.

المستوى الثاني: أنشطة معتمدة على موروث ثقافي وتعتمد على درجات عالية من المهارة اليدوية.

النوع الثاني: الأنشطة والصناعات الهندسية والكهربائية والكيماوية ويجب أن تلتزم فيها المصانع الصغيرة والورش بمستويات عالية من التكنولوجيا والميكنة وتحديد المساحات اللازمة لكل نوع من أنواع الأنشطة النوعية الإنتاجية.

تحديد الأثر البيئي للأنشطة والصناعات الحرفية على المدينة أو القرية وآليات تخفيف أي آثار سلبية متوقعة.

تحديد مسطحات وأبعاد قطع الأراضي المناسبة لكل نوع من أنواع الأنشطة الحرفية.

تقسيم الأراضي المقترح لمركز الأنشطة الحرفية (توزيع استعمالات الأراضي - توزيع الخدمات - تخطيط شبكة الطرق للمشاة والسيارات وأماكن الانتظار والتفريغ والشحن).

مادة (٣٩):

تشمل أسس تخطيط وتصميم المنطقة الحرفية ما يأتي:

التخصص النوعي لتجمعات الورش والمصانع وصغيرة المرتبطة بنشاط نوعي معين في أماكن محددة ومناسبة لها مثل:

تخصيص أماكن وفقاً لدرجة الميكنة ومستويات التكنولوجيا المستخدمة في هذه الورش وتخصيص مكان واضح للصناعات المغذية والصناعات والمنتجات التصديرية في المنطقة الحرفية.

وجود مراكز خدمة فنية متخصصة لكل نشاط نوعي بجوار الورش والمصانع الصغيرة المستفيدة من هذه المراكز.
تخصيص أماكن للورش التي ستعتمد على أساليب الإنتاج اليدوية ذات المهارة العالية التي تقوم بتصنيع منتجات ذات موروث ثقافي.
تخصيص أماكن للورش التي تقوم بتقديم الخدمات والصيانة بأشكالها وأنواعها المختلفة.
تخصيص مساحات للورش.
تخصيص مساحات كافية لتشغيلها مجمعات أو مباني للإسكان الإداري للخدمات الداعمة والمساعدة للمنطقة الحرفية وعملائها.
تخصيص مساحات كافية لإنشاء المباني السكنية لأصحاب الورش والمصانع الصغيرة والعاملين معهم بحيث تتناسب مع احتياجاتهم وتساعد على تغيير أنماطهم السلوكية والحياتية على نحو أفضل.
إنشاء مركز تدريب نوعي يراعى مستوى التكنولوجيا المختلفة المطبقة في المنطقة الحرفية.
تخصيص أماكن للخدمات الإدارية الحكومية (نقطة شرطة - نقطة إطفاء وغيرها).
توفير الوحدات الخدمية الداعمة والمساعدة (بنوك - مكاتب محاسبة - وكالات إعلان وتسويق وتصدير وغيرها).
تخصيص أماكن للخدمات الاقتصادية المرتبطة بتوفير الاحتياجات اللازمة للإعاشة وتوفير السلع الاستهلاكية المختلفة.
تخصيص مساحات كافية من الحدائق والطرق وأماكن الترفيه.
مراعاة الشروط المتعلقة بالحفاظ على البيئة الداخلية للورش والمصانع الصغيرة وبما لا ينعكس سلباً على البيئة الخارجية للورش أو المنطقة الحرفية ككل مع مراعاة إشتراطات الصحة والسلامة المهنية.
مراعاة الامتداد المستقبلي للمنطقة الحرفية.
مادة (٤٠):
يجب مراعاة الالتزام بالضوابط والاشتراطات التخطيطية التالية في المناطق الحرفية:
الاستعمالات المسموح بها: تشتمل المناطق الحرفية على الصناعات الحرفية والصناعات الخفيفة والصغيرة. ويسمح في هذه المناطق باستعمالات خاصة للأنشطة الصناعية والتجارية والخدمات العامة اللازمة لخدمة المنطقة وكذلك دور العبادة والسكن.

مساحة قطع الأراضي: الحد الأدنى للمساحة اللازمة لكل حرفة لا تقل عن ١٠٠م٢ والمصنع الصغير عن ٥٠٠م٢.
عروض الطرق: الحد الأدنى لعروض الشوارع ١٢ متراً.
أبعاد قطع الأراضي: الحد الأدنى لعروض القطع عشرة أمتار ولا يزيد العمق على ضعف عرض واجهة القطعة.
ألا يزيد البناء على ٦٥٪ من إجمالي مساحة قطعة الأرض.
طول البلوك: الحد الأقصى لأطوال البلوكات ٣٠٠ متر.
ألا تقل مساحة الخدمات (الاجتماعية والإدارية والاقتصادية) المكملة للمنطقة الحرفية عن ٥٪ من مساحة المنطقة.
أماكن انتظار السيارات: معدلات المساحات الخاصة بأماكن انتظار السيارات والتفريغ والشحن يشترط توفير موقف سيارة لكل ١٠٠م٢ من مساحة المبنى ولا يدخل ضمن هذه المساحة مساحات مستودعات التخزين، وبما لا يقل عن موقف سيارة لكل ورشة.
المسافة الفاصلة بين المناطق الحرفية والمناطق السكنية المتاخمة لا تقل عن ٢٠ متراً وبما لا يتعارض مع أية اشتراطات تنظمها قوانين ولوائح أخرى.
مادة (٤١):
بالنسبة لمشروعات تقسيم المناطق الحرفية فيتم تحديد قواعد التقسيم وفقاً لمخطط التفصيلي الذي يبين حالات وشروط وأوضاع التقسيم والنسبة لمشروعات تقسيم أراضي المناطق الحرفية، فيصدر المحافظ المختص بناء على عرض الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية قرار باعتمادها.
سابعاً: المناطق الصناعية داخل الأحوزة العمرانية:
مادة (٤٢):
أسس ومعايير تصميم عناصر ومكونات المنطقة الصناعية
أولاً: يتم توزيع استعمالات الأراضي الصناعية داخل المنطقة الصناعية طبقاً للشروط والقواعد الآتية:
تجميع الصناعات الواحدة في منطقة واحدة والمتشابهة النشاط في مناطق متجاورة.
يراعى في تحديد نوعية النشاط الصناعي إحاطة كل نشاط ملوث للبيئة ووفقاً لاتجاه الرياح السائدة بالتشجير الكثيف حولها بما يوفر الهواء النقي بالمنطقة.
عدم إقامة الصناعات الملوثة للبيئة بجوار مناطق الصناعات الغذائية، الإلكترونية، أو الدوائية.

ثانياً: أنواع الخدمات اللازمة للمنطقة الصناعية:

تشمل أنواع الخدمات اللازمة للمنطقة الصناعية على الأخص ما يلي:

الخدمات الصناعية الفنية والاقتصادية: (ورش ومراكز صيانة - خدمات التخزين - خدمات تسويق- خدمات النقل والتوزيع - خدمات مرفقية مثل إنتاج الطاقة وتوزيعها ومحطات معالجة المخلفات السائلة والصلبة - خدمات بيئية وغيرها).

الخدمات الاجتماعية: (الخدمات الصحية - خدمات تجارية - مواصلات سلكية ولاسلكية - خدمات دينية - خدمات ترفيه وتجميل وغيرها).

الخدمات العامة والمتنوعة: (الخدمات المصرفية - الأمن والإطفاء - صيانة المباني والأرض - المعارض وغيرها).

ثالثاً: المناطق الخضراء والمفتوحة:

يجب مراعاة التشجير حول المنطقة الصناعية وذلك لحماية المناطق السكنية المجاورة من التلوث الناتج من المنطقة الصناعية وحماية الأنشطة من الأنشطة من بعضها البعض مع تحديد مواصفات وأنواع الأشجار الواجب استخدامها للحد من أضرار الصناعة وتأثيرها على البيئة المحيطة.

رابعاً: تحديد معايير تخطيط وتصميم شبكة الطرق بالمنطقة الصناعية:

يراعى على الأقل ما يلي: حركة المرور بما يسمح بانسيابيته، توفير حارات مرور إضافية للسيارات الخارجية من تيار المرور السريع، مراعاة متطلبات ومعايير تصميم شبكة الطرق والانتظار للمنطقة الصناعية ووضع أسس واعتبارات تصميم الهيكل العام لشبكة الطرق وتدرجها الهرمي بالمنطقة الصناعية (طرق محلية - مجمعة - رئيسية وغيرها).

خامساً: أسس وشروط تصميم المرافق العامة بالمنطقة الصناعية:

يراعى على الأقل عند إعداد المخطط التفصيلي ما يلي: تحديد متطلبات المنطقة الصناعية من المرافق الآتية (محطات وشبكات مياه - قوى كهرباء - غاز - مجاري عامة - مخلفات سائلة وصلبة - هاتف وغيرها)، على أن يتم وضع أسس ومعايير محطات شبكات المرافق المطلوبة للمنطقة الصناعية طبقاً للأكواد المصرية ذات الصلة المعمول بها في هذا الخصوص ومراعاة اشتراطات الأمن الصناعي لمواجهة الكوارث والحرائق.

مادة (٤٣):

الشروط البنائية والتخطيطية

تحديد وتصنيف الأعمال داخل المنطقة الصناعية:

يراعى أن تتوافق الأعمال الخدمية داخل المنطقة الصناعية مع الأهداف الاقتصادية لخطة تنمية المنطقة الصناعية.

تحدد الأعمال غير المسموح بمزاولتها في المنطقة الصناعية على النحو التالي:

الأعمال التي تشكل تهديداً للبيئة حسب متطلبات جهاز شئون البيئة.

الأعمال التي تشكل عبئاً على البنية الأساسية داخل المنطقة الصناعية.

الأعمال الأخرى المحظور مزاولتها والواردة ضمن الشروط التخطيطية الخاصة للمنطقة.

جميع الأراضي في المنطقة الصناعية – عدا منطقة الخدمات – مخصصة للاستعمال الصناعي ولا يجوز بأي حال من الأحوال استعمال الأراضي في هذه المنطقة لغير الصناعة أو استعمالها لغير الغرض المخصص لها.

نسب استخدامات الأراضي داخل المنطقة الصناعية:

ألا يزيد الاستخدام الصناعي على ٦٠٪ من مساحة المنطقة الصناعية - ويدخل في الاستخدام الصناعي أعمال التخزين (المخازن والمستودعات).

ألا تقل مساحة المناطق الخضراء والمفتوحة داخل المنطقة الصناعية عن ٥٪ من مساحة المنطقة الصناعية.

ألا يقل نسبة الخدمات داخل المنطقة الصناعية عن ٥٪ من مساحة المنطقة الصناعية.

ألا تقل مساحة الطرق وأماكن انتظار السيارات المجمعة خارج قطع الأراضي الصناعية عن ٢٥٪ من مساحة المنطقة الصناعية.

اشتراطات خاصة بقطع الأراضي:

لا يزيد الحد الأقصى لطول البلوك الصناعي على ٣٥٠ متر.

تحدد الارتدادات وفقاً لمخرجات المخطط التفصيلي على أن يراعى على الأقل ما يلي:

تحقيق عناصر الدفاع المدني.

سهولة الحركة والنقل.

حماية المباني والمنشآت المجاورة.

الأراضي الصناعية: يجب ألا تقل واجهة قطعة الأرض الصناعية عن ٢٠ متراً.

ألا يزيد عمق قطعة الأرض الصناعية عن ٢٠ متراً.

ألا يزيد عمق قطعة الأرض عن ضعفي واجهتها.

يمنع عمل شوارع ذات نهايات مغلقة في المناطق الصناعية.
لا يقل الحد الأدنى لعروض الطرق في المنطقة الصناعية عن ١٥ متر.
المسافة الفاصلة بين المناطق الصناعية والمناطق السكنية المتاخمة لا تقل عن ٢٥ متراً.
ألا تزيد النسبة البنائية على ٧٠٪.
مادة (٤٤):
اشتراطات أخرى:
عدم انتظار السيارات داخل المناطق الصناعية على جانبي الطريق.
مراعاة تخصيص وتجهيز أماكن لوقوف وانتظار السيارات للشحن والتفريغ والانتظار للسيارات بكافة أنواعها داخل أسوار قطعة الأرض وكذلك ساحات وأرصفة للشحن والتفريغ.
يتم تحديد معدلات مساحات انتظار السيارات وأماكن التفريغ والشحن وفقاً لطبيعة النشاط.
مادة (٤٥):
القواعد العامة لإعداد مخطط تفصيلي للمناطق الصناعية:
يراعى عند إعداد المخطط التفصيلي للمناطق الصناعية، على الأقل ما يلي:
وضع أسس ومعايير تقسيم الأراضي وتشمل تحديد أنواع الصناعات المقترحة- احتياجاتها من الأراضي والخدمات والمرافق الداخلية والخارجية - نسب قطع الأراضي من المساحات المختلفة. حيث تسري على التقاسيم في المناطق الصناعية الشروط والأوضاع التي يصدرها المجلس بعد عرض الوزير المختص بالصناعة.
عمل تقسيم الأراضي موضحاً موضحاً مساحة قطع الأراضي المطلوب تقسيمها (عدد قطع الأراضي المطلوبة للمنطقة الصناعية).
أسس التصميم العمراني للمنطقة الصناعية موضحاً على الأخص ميزانية استعمالات الأراضي.
مخطط تنسيق المواقع ومراعاة الاشتراطات البيئية.
التحديد الدقيق لأطوال وعروض البلوك - مقاسات قطع الأراضي - أطوال وعروض شبكة الطرق - ممرات المشاة.
اشتراطات ونظم البناء للمنطقة الصناعية.
وضع البرامج والمراحل الزمنية للتنفيذ.

ثامناً: المخطط التفصيلي لشبكات البنية الأساسية:

مادة (٤٦):

يتم إعداد المخطط التفصيلي لشبكات البنية الأساسية في ضوء المخطط الاستراتيجي العام ويجب أن يشمل على الأقل ما يلي:

١- بالنسبة لشبكات الطرق:

تحديد محاور الطرق وقطاعاتها العرضية لمختلف درجات شبكات الطرق.

تخطيط التقاطعات وأماكن انتظار السيارات على شبكة الطرق بمختلف درجاتها.

تحديد المعايير والمواصفات اللازمة لأعمال التصميمات التنفيذية وحساب التكلفة الإجمالية لإنشائها بصفة مبدئية.

٢- بالنسبة لأعمال التغذية بمياه الشرب:

عمل التخطيط التفصيلي لشبكة توزيع مياه الشرب والأقطار للخطوط الرئيسية والفرعية وأماكن المحابس بأنواعها (قفل وغسيل وهواء) مع بيان كيفية التوصيل للقطع (توصيلة منزلية نموذجية) على خريطة مساحية

مع بيان حنفيات الحريق وأماكنها في المساقط الأفقية للشبكة بمقياس رسم مناسب.

بيان موقع الخزانات اللازمة للتغذية بأنواعها والضغط الاستاتيكي وبيان سعة هذه الخزانات وعمل تخطيط تفصيلي لها وللوحدات المرفقة بها.

عمل حصر لمكونات شبكة المياه وملحقاتها من خزانات بأنواعها ومحطات وحساب تقدير تكاليف إنشاء الشبكات والمحطات حتى سنة الهدف.

٣- بالنسبة لأعمال الصرف الصحي:

تخطيط تفصيلي لشبكة الصرف الصحي (رئيسية وفرعية) يبين اتجاهات الصرف ومواقع المطابق بالشبكة وتحديد المسافات بينها مع مسقط أفقي وقطاع رأسي نموذجي لها، كما يبين كيفية توصيل القطع بالشبكة.

إعداد تخطيط تفصيلي لمحطات الرفع وملحقاتها مع بيان أبعاد كل من وحداتها وتصرفاتها وعمل الرسومات والقطاعات اللازمة بصفة مبدئية، وبيان كيفية دخول التصرفات إلى المحطة وخروج المساورة الصاعدة منها والتفاصيل المبدئية لهذه الأعمال.

الأعمال التفصيلية الخاصة بإنشاء محطات المعالجة مع بيان أنواعها ونظم التحكم البيئي

الحاكمة لها.
بيان انحدارات خطوط الشبكة واتجاه الصرف والمطابق ومسارات الخطوط بالنسبة لخطوط المرافق الأخرى (مسقط أفقي وقطاع رأسي) وعمل مقايسة مبدئية بتكاليف تنفيذ المخطط التفصيلي.
٤- بالنسبة لأعمال التخلص من المخلفات الصلبة:
تحديد أماكن تجميع وتخزين المخلفات الصلبة ومسارات تجميعها والوسيلة المقترحة في جمع القمامة وتخزينها.
إعداد تقرير مبدئي لتكاليف أساليب التخلص من المخلفات الصلبة وحتى سنة الهدف، وتحديد النظام المقترح للتخلص من المخلفات الصلبة وتحديد الموقع اللازم لأعمال التخلص النهائي.
٥- بالنسبة لأعمال التغذية بالكهرباء والطاقة:
إعداد تخطيط تفصيلي لشبكة التوزيع شاملاً محطات المحولات الرئيسية والفرعية ومصدر التغذية ومسارات الخطوط الرئيسية ولوحات التوزيع والمحولات الفرعية وكابلات الجهد المتوسط والجهد المنخفض شاملاً صناديق توزيع الجهد المنخفض والربط بينها وكوفريهات تغذية المباني، وكذلك شبكة إنارة الشوارع بمكوناتها المختلفة.
تحديد المواد والمعدات المقترح استعمالها مع إجراء حصر للمواد والمعدات وإعداد مقايسة مبدئية بتكاليف تنفيذ المخطط التفصيلي.
٦- بالنسبة لأعمال التليفونات والاتصالات:
إعداد تخطيط تفصيلي للشبكة ومكوناتها بما في ذلك مسارات الخطوط وأقطارها ونوعها وكبائن التوزيع وسعتها وغرف التفتيش.
الدراسات الخاصة بالسنترالات وسعتها ومواقعها مع إعداد مقايسة مبدئية بتكاليف تنفيذ المخطط التفصيلي.
٧- تشمل أعمال المخطط التفصيلي جميع أنواع الشبكات الأخرى مثل التدفئة والغاز الطبيعي والتيار الخفيف وغيرها.
تاسعاً: المخطط التفصيلي للمناطق الترفيهية
مادة (٤٧):
تحدد دراسة المخطط التفصيلي للمناطق الترفيهية على الأقل ما يلي:

الهدف والفائدة من إنشاء منطقة ترفيهية وأثر هذه المنطقة على المحيط البيئي.
دراسة موضع المنطقة وخصائصها.
إعداد دراسة للشروط البيئية والاقتصادية والاجتماعية والمالية.
تخطيط المنطقة الترفيهية.
البرنامج التقديري لتنفيذ وتمويل المرافق العامة ونمط إدارة المنطقة.
برنامج وطريقة تمويل المرافق للبنية الأساسية.
الميزانية التقديرية.

عاشراً: المخطط التفصيلي للمناطق ذات الطبيعة الخاصة:
مادة (٤٨):
تشمل المناطق ذات الطبيعة الخاصة على الأقل ما يلي:
الأراضي المعرضة للسيول.
الأراضي ذات الطبيعة الخطرة.
الأراضي المجاورة للمطارات والمناطق العسكرية.
مادة (٤٩):
يتضمن المخطط التفصيلي للمناطق ذات الطبيعة الخاصة على الأقل ما يلي:
التقرير الذي يعرض كيفية التعامل مع المنطقة ذات الطبيعة الخاصة.
تطبيق الاشتراطات البنائية المقيدة للبناء الخاصة بهذه المناطق وذلك طبقاً للاشتراطات الصادرة من المجلس.
مادة (٥٠):
بالنسبة للمناطق الصناعية والتجارية الجديدة خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة للمدن والقرى، فيتم إعداد المخطط التفصيلي لأي منها بواسطة الجهة الإدارية المختصة بكل منها (الهيئة العامة للتنمية الصناعية، جهاز تنمية التجارة الداخلية) – وفقاً لدلائل الأعمال الخاصة بكل منهم والمعتمدة من الوزير المختص والتي يتم إعدادها مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني- وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني وتحت إشراف المراكز الإقليمية للتخطيط والتنمية العمرانية التابعة للهيئة، ويتم اعتماد

المخطط التفصيلي من الجهة الإدارية المختصة بعد العرض على المجلس الشعبي المحلي للمحافظة والمحافظ المختص.
مادة (٥١):
تنقسم حالات التقسيم إلى:
الحالة الأولى:
وهي خاصة بقطع الأراضي المزودة بمياه الشرب والكهرباء والتي لا تحتاج إلى شق طرق جديدة ولا يتم استقطاع أية نسبة من أرض التقسيم لإنشاء مرافق أو خدمات جديدة مع تطبيق كامل الاشتراطات البنائية الموضوعة من خلال المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية والمخطط التفصيلي.
الحالة الثانية:
وهي خاصة بقطع الأراضي المزودة بمياه الشرب والكهرباء ولكنها تحتاج إلى شق طرق داخلية مع تطبيق الاشتراطات التخطيطية والبنائية المذكورة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية وخاصة عروض الطرق المطلوبة لمنطقة التقسيم.
الحالة الثالثة:
وهي خاصة بقطع الأراضي التي يتطلب مشروع التقسيم فيها إنشاء جميع المرافق والخدمات المطلوبة خصماً من أراضي منطقة التقسيم.
مادة (٥٢):
القواعد العامة لمشروعات التقسيم:
يجب أن تحقق القواعد العامة لمشروعات التقسيم المعايير والقواعد والشروط والأوضاع المنصوص عليها في هذا الباب توفير الإضاءة والتهوية الكافية للمساكن وكذلك توفير الأماكن المفتوحة والمرافق العامة وغيرها من الخدمات التي تمكن من الحفاظ على مقومات الصحة وجمال البيئة ويجب أن تحقق بصفة خاصة ما يأتي:
تنفيذ مشروعات المخطط الاستراتيجي العام.
الحفاظ على البيئة الطبيعية.
اتفاق عمليات التقسيم مع الاحتياجات الفعلية للمدينة أو القرية وفقاً لما يتطلبه المخطط الاستراتيجي العام لهما.
ضمان تزوير التقاسيم بالمرافق العامة وفقاً للأسس العلمية والهندسية السليمة سواء تم ذلك بمعرفة الجهة الإدارية أو المقسم.

ملاءمة مشروع التقسيم لطبوغرافية الموقع والمنشآت القائمة فيه.
توافر مواقف انتظار السيارات اللازمة وفقاً للمعايير التخطيطية الخاصة بكل استخدام.
مادة (٥٣):
تضم اشتراطات تقسيم الأراضي للمدن والقرى مجالين رئيسيين هما:
معايير تصميم مشروع التقسيم.
التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها في أرض التقسيم.
أولاً: معايير تصميم مشروع التقسيم:
يجب أن يعد التقسيم على أساس القواعد والمعايير التي تتمشى مع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية أخذاً في الاعتبار المساحات المطلوب تركها للشوارع والحدائق العامة والمدارس وجميع الخدمات المطلوبة على أن يتم تصميم أرض التقسيم في إطار مجموعات متكاملة من المناطق السكنية والتجارية والصناعية والاستخدامات الأخرى.
تلزم دراسة علاقة الموقع بالمخططات والمنشآت المجاورة قبل إعداد مشروع التقسيم للموقع على الأقل بما يلي:
أن يتسق التقسيم مع المناطق السكنية المجاورة له بالنسبة لاتصال الشوارع مع بعضها ولخطوط المرافق، وأن تمتد هذه الخطوط والشوارع إلى حدود التقسيم وإلى الأرض المجاورة المحتمل تقسيمها في المستقبل حتى يسهل ربطها مع شوارع ومرافق التقسيم.
تحديد نوعية ومواقع الخدمات القائمة أو المعتمدة وشبكة المرافق والشوارع وتأثير ذلك على تصميم الموقع.
توافر الخدمات بمساحات كافية وفي مواقع ملائمة حسب احتياجات السكان، مع مراعاة الخدمات القائمة والمعتمدة في المناطق المجاورة وتأثيرها على مشروع التقسيم.
بيان علاقة الموقع بالبيئة الطبيعية المجاورة كالمزارع والترع والمصارف والمناطق الخضراء، ومدى تأثير ذلك على اتجاه الحركة وتوجيه المباني.
يشترط في إعداد مشروعات التقسيم أن تكون طبقاً للمبادئ والأسس التي بني عليها المخطط التفصيلي للمدينة أو القرية واشتراطات المناطق وعلى الأخص بالنسبة لاستعمالات الأراضي وحركة المرور وتوافر المرافق والخدمات العامة مع مراعاة ما يأتي:
أن تكون أبعاد ومساحات البلوكات وقطع الأراضي وغيرها من المساحات المخصصة للاستعمالات السكنية والتجارية والصناعية بالمواقع العامة مصممة بحيث توفر القدر

المناسب من التهوية والإضاءة والمساحات المفتوحة وأماكن انتظار السيارات خارج حدود الشوارع وأماكن الشحن والتفريغ.

أن يكون تنظيم وترتيب الشوارع والبلوكات والقطع في التقسيم بحيث يمكن الاستفادة الكاملة من الصفات الطبوغرافية وميزات الطبيعة في موقع التقسيم مع المحافظة بقدر الإمكان على الأماكن المشجرة والأشجار المنفردة الكبيرة.

كما يجب أن يراعى في تصميم الشوارع الأسس الفنية التي تتضمنها التعليمات التي تضعها الجهة الإدارية المختصة لذلك.

أن يحد كل قطعة أرض في مشروعات التقسيم المعدة لإقامة المباني شارع من جانب واحد على الأقل.

لا يجوز إنشاء تقسيم إلا إذا كان متصلاً بأحد الطرق العامة، إلا أنه إذا كانت أرض التقسيم غير متصلة بطريق عام، ورأت الجهة الإدارية إنشاء طريق يصل الأرض المذكورة بأحد الطرق العامة كان لها أن تلزم المقسم بتحمل تكاليف إنشائه وتزويده بالمرافق العامة.

يجب أن يراعى في تحديد أطوال وعروض وأشكال ومواقع البلوكات في التقسيم ما يأتي:

اختيار المواقع المناسبة للمباني في القطع بما يتفق مع الاحتياجات الخاصة بنوع الاستعمال المتعلق بالمبنى.

توافر شروط ومتطلبات الأحكام الخاصة بمناطق الاستعمالات فيما يتعلق بمساحات القطع وأبعادها ونسبة الإشغال فيها.

توافر متطلبات الاتصال بين الشوارع والمباني مع تأمين حركة المرور.

الأوضاع الطبوغرافية في موقع التقسيم.

ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني على ٢٥٠ متراً مقاسة على طول محور البلوك ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالجهة الإدارية عند زيادة الطول على ١٥٠ متراً أن تلزم المقسم بتوفير ممر عبر البلوك محملاً بحق ارتفاق مرور وبعرض لا يقل عن أربعة أمتار، ويخصص لمرور المشاة فقط عبر البلوك، وألا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك على ١٥٠ متراً، وإذا اخترق التقسيم مجرى مياه أو مجرى لتصريف مياه الأمطار أو ما شابه ذلك وجب على المقسم توفير حق ارتفاق لمرور المجرى بذات العرض والسعة التي تسمح بتصريف المياه مضافاً إليها ما يستجد من مياه منصرفة من موقع التقسيم.

أن تكون البلوكات بعرض يتناسب مع الاستعمال بحيث يسمح بإنشاء أماكن خارج حدود الشوارع للشحن والتفريغ بالنسبة للاستعمالات التجارية والصناعية.
بالنسبة لقطع الأراضي السكنية:
يجب أن تطل واجهة كل قطعة أرض على طريق واحد على الأقل.
يجب ألا تقل مساحة قطعة الأرض عن ١٢٠ متر٢ للمدن وذلك للأراضي الواقعة داخل الامتداد العمراني للمدينة.
يجب ألا يقل عرض الطرق المطلة عليها قطع الأراضي (الواجهة الرئيسية المطلة على الشارع) ثمانية أمتار للمناطق القائمة بالمدن وعشرة أمتار لمناطق الامتداد بالمدن.
يجب ألا يقل عرض واجهة القطعة عن عشرة أمتار ولا يزيد عمقها على مثلي واجهتها.
يجب أن يوضح مشروع التقسيم نوعية الوحدات السكنية (عمارات عالية - عمارات متوسطة الارتفاع - فيلات) ويمكن أن يحتوي المشروع على كل هذه الأنواع أو بعضها.
في حالات التقسيم التي تتطلب إنشاء شبكة طرق داخلية وخدمات مرافق عامة (الحالة الثالثة من حالات التقسيم الواردة بهذه اللائحة)، يجب أن يخصص ثلث مساحة أرض التقسيم على الأقل للطرق والميادين والحدائق والمتنزهات العامة - بخلاف المساحة المخصصة للخدمات العامة وللمنفعة العامة - وذلك دون مقابل، وتتبع إجراءات نزع الملكية فيما يجاوز النسبة المذكورة إذا رأت الجهة الإدارية المختاصة بشئون التخطيط والتنظيم تجاوزها، وذلك وفقاً لأحكام قانون نزع الملكية رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ ومعت مراعاة ما يأتي:
ألا تقل المساحة الكلية المستقطعة للشوارع عن ٢٠٪ من المساحة الكلية لأرض التقسيم وألا تجاوز ثلثها.
أن يتماشى تصميم الشوارع ومواقف انتظار السيارات مع منسوب أرض التقسيم.
أن يراعى في توفير الحدائق والمتنزهات العامة وغيرها من الأماكن المفتوحة الاحتياجات الفعلية وفقاً للأوضاع المقررة في المخطط الاستراتيجي العام.
يجب أن تتضمن قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم جميع الشروط التي يلتزم المشترون بها لحسن نظام التقسيم وتهيئة البيئة السكنية المناسبة لرفاهية وراحة السكان.
ومع عدم الإخلال بأحكام القانون وهذه اللائحة والاشتراطات الصادرة عن المخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية يجب أن تتناول تلك القائمة بصفة عامة جميع المسائل التي تحقق الأهداف المشار إليها في هذه اللائحة من حيث:

استعمالات الأراضي وطابع المباني.
التحكم في الكثافة السكانية والبنائية.
عدم السماح بإقامة أكثر من مبنى على كل قطعة أرض إلا بصدور قرار تقسيم.
الالتزام بالإشراف الهندسي على تنفيذ التقسيم.
تحديد موقع المبنى بالنسبة لقطعة الأرض مثل خط البناء والارتدادات والارتفاعات وغيرها.
حظر الأعمال التي تنتج عنها ضوضاء أو مضايقات.
حظر إقامة المنشآت المؤقتة.
حظر التخلص من القمامة والفضلات على قطعة الأرض المقام عليها المبنى.
أية أحكام أخرى تحقق هذه الأهداف
وتكون قائمة الشروط الخاصة الواردة بلوحة التقسيم النهائي جزء من قرار التقسيم وتعتبر الشروط الواردة بها حقوق ارتفاق للمشترين والمقسم.

ثانياً: التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها في أرض التقسيم:
يجب أن تتم جميع أعمال التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها في أرض التقسيم وفقاً لما جاء بالكودات المصرية المنظمة لذلك.
يجب أن يتم تصميم وتنفيذ أعمال المرافق العامة طبقاً للمخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى والمخططات التفصيلية وكذلك المواصفات والمعايير المقررة وأن يتم التنفيذ تحت إشراف الجهة المختصة بالمرافق ووفقاً لتوجيهاتها - وبمراعاة الشروط والقواعد التي تضعها لذلك.
على المقسم عند قيامه بتنفيذ المرافق تقديم مجموعتين من الخرائط والرسومات والمواصفات اللازمة لذلك للجهة الإدارية المختصة وأن يكون التصميم وإعداد الخرائط والرسومات والمواصفات بمعرفة المهندس أو المكتب الهندسي المتخصص وفقاً للقواعد الصادر بها قرار من الوزير المختص.
يجب وضع علامات حديدية من مواسير أو زوايا عند أركان البلوكات وقطع الأراضي تثبت في الأرض بعمق كافٍ وبشكل يضمن عدم نزعها، كما يجب أن يحدد التقسيم على الطبيعة بوضع علامات من الخرسانة عند أركانه تنشأ بشكل يضمن بقاءها، وتكون مطابقة للرسومات والأبعاد التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

يلتزم المقسم بإنشاء وتزويد التقسيم بالمرافق العامة على النحو التالي:
تحديد معالم التقسيم في الطبيعة وتحديد الشوارع والميادين والحدائق والأفاريز وغيرها من المساحات العامة المقترحة، وضبط مناسيبها طبقاً للمناسيب التي تقررها الجهة الإدارية المختصة.
إنشاء الشوارع والأفاريز والميادين العامة ورصفها بعد الانتهاء من تنفيذ أعمال المرافق العامة الأخرى المقررة.
إنشاء الحدائق العامة والجزر المنزرعة بالشوارع والميادين وغرس الأشجار على جوانب الشوارع وفي الحدائق وفقاً لما تقرره الجهة الإدارية المختصة.
يجب تزويد التقسيم بشبكات المياه الداخلية المقررة وتركيب حنفيات الرش والحريق في شوارع التقسيم وفقاً للأوضاع والشروط والمواصفات التي تضعها الجهة الإدارية المختصة وتحت إشرافها.
يجوز للجهة الإدارية المختصة أن تطلب زيادة أقطار بعض المواسير لتغذية مناطق أخرى خارجة عن حدود أرض التقسيم وفي هذه الحالة تلتزم الجهة الإدارية المذكورة بنفقات الزيادة في التكاليف فضلاً عن نفقات إنشاء الخزانات والروافع.
يجب تزويد التقسيم بشبكة التيار الكهربائي لمباني التقسيم وكذلك شبكة الإنارة العامة، ويدخل في ذلك الكابلات والأعمدة وملحقاتها وذلك في المناطق التي تتوافر فيها التغذية بالتيار الكهربائي، وتتحمل الجهة القائمة على مرفق الكهرباء نفقات إنشاء شبكة الضغط العالي ومحولاتها والأكشاك اللازمة لها وكذلك نفقات الأعمال الزائدة التي ترى لزومها لزيادة قدرة الشبكة لتغذية مناطق أخرى خارجة عن التقسيم.
يجب تزويد أرض التقسيم بشبكة للمجاري إذا كانت توجد شبكة عامة للمجاري يتيسر توصيل شبكة مجاري التقسيم بها وذلك وفقاً لما تقرره الجهة الإدارية المختصة كما يجب ان تشمل شبكة التقسيم بالوعات صرف مياه الشوارع ومحطات الرفع اللازمة لخدمة التقسيم، وإذا رأت الجهة الإدارية المختصة زيادة أقطار بعض المواسير كان عليها أن تلتزم بنفقات هذه الزيادة ويكون تصميم وتنفيذ أعمال المجاري وفقاً للشروط التي تقررها الجهة القائمة على مرفق المجاري.
في المناطق التي ليست بها شبكة للمجاري العامة أو التي يكون توصيل التقسيم بشبكات المجاري العامة غير مناسب، تكون عملية صرف المخلفات السائلة بوسيلة صرف مناسبة

تعتمدها الجهة الإدارية المختصة وفي هذه الحالة يلزم أن يبين في اعتماد التقسيم الطريقة التي يتم بها الصرف.

في حالة الصرف بواسطة خزانات تحليل أو أية وسائل أخرى مماثلة يجب مراعاة ما يأتي:

ألا تقل مساحة قطعة الأرض المعدة للاستعمال السكني عن ٣٠٠ متر مربع.

أن يكون المنشأ المخصص للصرف أو أي جزء منه على مسافة لا تقل عن ثلاثة أمتار من حدود قطعة الأرض المنشأ عليها.

أن تراعى في نظام الصرف الشروط والمواصفات المقررة.

يجوز للجهة الإدارية إذا كانت مساحة التقسيم تزيد على ٣٠ ألف متر مربع أن تلزم المقسم بتزويد التقسيم بوسيلة صرف مناسبة لصرف المخلفات.

مادة (٥٤):

تضم مشروعات التقسيم ذات الطبيعة الخاصة ما يأتي:

١- التقسيم على أرض الهضاب والمنحدرات والتلال:

يجب على من ينشئ تقسيما في أرض منحدرة يبلغ متوسط انحدارها ١٥ :١٠٠ (خمسة عشر إلى مائة) فأكثر مراعاة ما يأتي:

أن يقدم بيانات تفصيلية كافية عن الخواص والمميزات الجيولوجية للأرض متضمنة أنواع التربة وذلك للتأكد من توافر عناصر الأمان عند البناء على الموقع.

أن تكون مساحات القطع مناسبة ويمكن أن تزيد مساحة القطعة على المعدل العادي بازدياد الميل.

أن يقدم رسومات وقطاعات تفصيلية عن أعمال الحفر والردم مع بيان مواصفات أعمال الردم ودرجة الميول والحوائط الساندة وغيرها.

أن يؤمن الوصول بسهولة إلى المواقع التي أجريت فيها أعمال الحفر والردم للقيام بأعمال الصيانة الدورية اللازمة.

أن يؤمن وسائل صرف مناسبة للمخلفات السائلة والمجاري وتجنب الصرف في خزانات تحليل لمنع تراكم السوائل تحت سطح الأرض.

يجوز لاعتبارات تقوم على انخفاض معدل حركة المرور في التقسيمات على الانحدارات أن يسمح بشوارع تقل عروضها عن عروض الشوارع في التقسيمات العادية.

أن تصمم إنحدارات الشوارع بما يتمشى والأسس الهندسية مع الإقلال ما أمكن من

المنحنيات الأفقية والرأسية ومع تأمين وصول رجال الإطفاء ومعداتهم إلى أي مكان في التقسيم.

٢- التقسيم على الواجهات المائية (نهر - بحر - بحيرة - مجرى مائي):

يلزم وضع اشتراطات تكميلية وليست بديلة للتقسيمات التي تطل على الواجهات المائية، وذلك بالتنسيق مع جهاز شئون البيئة وغيره من الجهات ذات الصلة ومن بين هذه الاشتراطات:

وجوب إجراء عمليات ردم للمناطق المنخفضة مع ملاحظة إجراء اختبارات التربة واختيار المواد المناسبة للردم ومراعاة تنفيذ عملية الدك وتوفير وسيلة لصرف المياه السطحية.

توفير وصلات وممرات ومماشي للوصول إلى الواجهات المائية لملاك التقسيم والعامة ولملاك قطع الأراضي الخلفية.

توفير بيانات عن مناسيب المياه العالية والعادية والعمق وميول الشاطئ.

تحديد مواصفات إنشاء الرؤوس والسدود والجسور والحوائط الساندة لمنع تآكل الشواطئ.

تحديد خطوط وعلامات المساحات التي يمنع بعدها رياضة الانزلاق والقوارب.

الاشتراطات الخاصة التي تعدها الجهات المعنية لحماية الموارد المائية.

مادة (٥٥):

يترتب على صدور قرار التقسيم اعتبار المساحات المخصصة للطرق والشوارع والميادين والحدائق والمتنزهات والمنشآت الخدمية من المنافع العامة.

مادة (٥٦):

اشتراطات خاصة بمشروعات التقسيم بالقرى:

في حالة رغبة المالك في تقسيم الأرض إلى أكثر من قطعة واحدة أو إقامة أكثر من مبنى واحد على قطعة الأرض، يلزم إعداد مشروع للتقسيم وفقاً للاشتراطات التالية:

أن يحد كل قطعة أرض طريق أو شارع من جانب واحد على الأقل.

ألا يزيد طول البلوك التخطيطي للتقسيم عن ١٠٠ متر.

ألا يزيد طول الطرق ذات النهايات المغلقة عن ٥٠ متراً.

ألا يقل الحد الأدنى لعروض شبكة الطرق والشوارع الداخلية عن ستة أمتار، وألا يقل عرض طريق داير الناحية عن ثمانية أمتار مع مراعاة التدرج في الشبكة طبقاً لمتطلبات التقسيم.

بالنسبة للأراضي المضافة للحيز العمراني، يجب ألا يقل عرض واجهة قطعة الأرض المصرح

بالبناء عليها عن سبعة أمتار ولا يزيد عمقها على ضعف الواجهة.
لا تقل مساحة قطعة الأرض عن ٧٠ متر٢ للقرى وذلك للأراضي الواقعة بمناطق الامتداد العمراني للقرية.
تحديد الارتفاعات طبقاً لما جاء بالمخطط الاستراتيجي العام.
مادة (٥٧): (معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠)
خطوات الإعداد والاعتماد:
أولاً: بالنسبة لحالات التقسيم الأولى والثانية بالمدن والقرى:
يقدم طلب اعتماد مشروع للتقسيم في المناطق التي لها مخططات استيراتيجية عامة من المالك الى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مصحوبا بالمستندات والرسومات الآتية :
- صورة الموافقة الصادرة لصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية موضحا بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقاً للمخطط الاستيراتيجي العام للمدنية أو القرية .
- المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم .
- الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق .
- خريطة أو رسم مساحي بمقياس رسم مناسب مبيناً عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للشوارع القائمة أو المقررة .
- ثلاث نسخ من مشروع تقسيم الأرض بمقياس رسم مناسب يبين طبيعة التقسيم ، وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص وفقا لقرار الوزير المختص في هذا الشأن .
ويجب أن يشتمل مشروع التقسيم على البيانات الآتية :
- مقياس الرسم واتجاه الشمال وتاريخ تقديم المشروع .
- اسم وعنوان المالك طالب التقسيم والمهندس أو المكتب الهندسي المتخصص الذي أعد مشروع التقسيم .
- أطوال حدود أرض التقسيم وعلاقتها بالشوارع والتقاسيم والمناطق المجاورة وخطوط البناء وأبعاد القطع مع بيان أرقام القطع والبلوكات .
- الاستعمالات العامة القائمة للعقار ومواقع المباني إن وجدت والاستعمالات المستحدثة .
ثانياً : بالنسبة لحالات التقسيم الثانية بالمدن والقرى يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم في المناطق التي لها مخططات استراتيجية عامة من المالك الى الجهة الإدارية المختصة

بشئون التخطيط والتنظيم مصحوبا بالمستندات والرسومات الآتية :
- صورة الموافقة الصادرة لصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية موضحا بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقا للمخطط الاستيرتيجي العام للمدنية أو القرية.
- المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم .
- الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق .
- ثلاث نسخ من خريطة أو رسم مساحي بمقياس رسم مناسب مبينا عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للشوارع القائمة أو المقررة وإذا لزم الأمر أبعاد حدود الأرض والخطوط الكنتورية لها وكذلك قطاعات رأسية على مسافات مناسبة بمقياس رسم ١ : ١٠٠٠ مستوفيا للتعليمات والبيانات التي تضعها الجهة الإدارية السالف ذكرها .
- ثلاث نسخ من مشروع تقسيم الأرض بمقياس رسم مناسب يبين طبيعة التقسيم وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص وفقا لقرار الوزير المختص في هذا الشأن الى جانب ما تضمنه مشروع التقسيم في الحالة الأولى يجب أن يشتمل مشروع التقسيم في هذه الحالة على البيانات الإضافية الآتية :
- الأطوال والعروض المقترحة للشوارع وممرات حقوق ارتفاق وميلها بالتقريب وعلاقتها بالشوارع والتقاسيم والمناطق المجاورة .
- إقرار موقع عليه من المالك بالتنازل عن الأرض المخصصة للشوارع الداخلية بأرض التقسيم .
ثالثاً : بالنسبة لحالات التقسيم الثالثة الواردة بهذه اللائحة يتم إعداد مشروع التقسيم لها واعتماده وفقا للخطوات الآتية :
يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم في المناطق التي اها مخطط استيراتيجي عام من المالك الى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالجهة الإدارية مصحوبا بالمستندات والرسومات الآتية :
- صورة الموافقة الصادر لصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية موضحا بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقا للمخطط الاستيراتيجي العام للمدينة أو القرية .
- خريطة أو رسم مساحي بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠٠٠ مبينا عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للشوارع القائمة أو المقررة .
- المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم .

- الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق .
- سبع نسخ من خريطة الرفع المساحي للأرض تبين حدود أرض التقسيم وأبعاد تلك الحدود والخطوط الكنتورية للأرض وإذا لزم الأمر قطاعات رأسية على مسافات مناسبة وبمقياس رسم ١ : ١٠٠٠ مستوفيا التعليمات والبيانات التي تضعها الجهة الإدارية السالف ذكرها .
- سبع نسخ من مشروع تقسيم الأرض بمقياس رسم ١ : ١٠٠٠ يبين طبيعة التقسيم للتحقق من صلاحية المشروع ، وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص وفقا لقرار الوزير المختص في هذا الشأن الى جانب ما تضمنه مشروع التقسيم في الحالة الأولى والثانية يجب أن يشتمل مشروع التقسيم في هذه الحالة على البيانات الإضافية الآتية :
* البلوكات والقطع المنشأة بالتقسيم مرقمة ومثبتة في جدول بارقامها وأبعادها ومساحاتها .
خطوط البناء المقترحة بالتقسيم والممرات المخصصة الخطوط المرافقة العامة .
لوحة الاشتراطات الخاصة بأعمال البناء .
قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم المرفقة بالمشروع .
برنامج تنفيذ التقسيم ومراحله .
برنامج تنفيذ المرافق العامة بأرض التقسيم .
ميزانية استعمالات الأراضي لأرض التقسيم موضحا بها على الأخص .
* المواقع المقترح تخصيصها للمباني السكنية أو الأغراض التجارية أو الصناعية إن وجدت .
* قطع الأرض المخصصة لمنشآت الخدمات العامة وأبعادها ومساحاتها وبيان نوع التخصيص .
* مساحة الشوارع والميادين والحدائق والمساحات العامة وعروضها وأطوالها واتصالها بالشوارع القائمة في التقاسيم والمناطق المجاورة المنشأة بالتقسيم ونسبتها بالنسبة لمساحة أرض التقسيم .
* إقرار موقع عليه من المالك بالتنازل عن الأرض المخصصة للخدمات العامة والطرق التي يتطلبها مشروع التقسيم طبقا لما ورد بالمخطط الاستيراتيجي العام .
مادة (٥٨): (معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠)

فحص واعتماد مشروع التقسيم:
فحص واعتماد تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فحص مشروع التقسيم وإخطار طالبه بما يلي : في حالة قبول أو رفض المشروع يتم إخطار الطالب خلال ثلاثة أشهر من تقديم طلب اعتماد التقسيم مع بيان أسباب الرفض .
في حالة وجود ملاحظات على المشروع يتم إخطار الطالب خلال شهر من تقديم طلب التقسيم بالملاحظات وفي هذه الحالة على المقسم أن يعد مشروع التقسيم بعد استيفاء الملاحظات وتقديمه الى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ إخطاره بالملاحظات على أن تكون الرسومات المعدلة معتمدة من مهندس أو مكتب هندسي متخصص وفقا لقرار الوزير المختص في هذا الشأن فإذا اتقضت هذه المدة دون تقديم المشروع يعد التعديل سقط طلب اعتماد التقسيم وذلك ما لم توافق الجهة الإدارية السالف ذكرها على مد هذه المدة لمدة أخرى .
وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم البت في مشروع التقسيم المعدل في ضوء الملاحظات التي أبديت على المشروع وذلك في مدة لا تتجاوز شهرين من تاريخ تقديم المشروع المعدل ويكون البت بالموافقة أو الرفض .
وفي حالة الموافقة : ١- بالنسبة للحالة الأولى لمشروع التقسيم فقط تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد مذكرة مشروع قرار الموافقة ورفعه الى سلطة الاعتماد المختصة أو من تفوضه طبقا لقانون التفويض ، ويتم التصديق على نسختين من مشروع التقسيم بالموافقة على الاعتماد .
٢-بالنسبة للحالتيم الثانية والثالثة بمشروع التقسيم فتقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد مذكرة مشروع قرار الموافقة ورفعه الى سلطة الاعتماد ويتم التصديق على نسختين من مشروع التقسيم بالموافقة على الاعتماد .
وتحفظ بالإدارة العامة للتخطيط والتنمية نسخة من التقسيم الموافق على اعتماده نسخة من الرفع المساحي للموقع ، ونسخة من قرار الموافقة على الاعتماد .
ويتنشأ بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم سجل خاص تقيد به قرارات الموافقة على اعتماد التقسيم والبيانات والإجراءات التي تم بشأنها على أن تكون صحائفه مختومة ومرقمة بأرقام مسلسلة تدون بها البيانات الأساسية لكل مشروع ورقم وقرار الموافقة على طلب التقسيم وتاريخها ورقم وقرار الاعتماد وتاريخ نشره في الوقائع المصرية .

مادة (٥٩):

في حالة تعديل تقسيم معتمد أو قائم، تتبع ذات الإجراءات المنصوص عليها في المواد السابقة.

مادة (٦٠):

الإعلان عن مشروعات التقسيم:

يقوم صاحب المشروع (جهة حكومية أو عامة / شركة/ أفراد) بإيداع المستندات التالية لدى مديرية المساحة ومكتب الشهر العقاري المختص:

خريطة مساحية حديثة محددة بالإحداثيات القومية ونقطة واحدة لروبير لقياس الارتفاع عن سطح البحر على الأقل موقع عليها التقسيم المطلوب الإعلان عنه على أن تكون معتمدة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ومحددة عليها قطع أراضي التقسيم مرقمة ومحددة بالمساحات بالمتر المربع وتظهر عليها حدود الطرق وعروضها.

ملف كامل لكروت الوصف لإجمالي قطع أراضي التقسيم محددة بإحداثيات وأبعاد كل قطعة على حدة ومحدد لها حدود البحار ومداخلها من الطرق وشبكات البنية الأساسية والوصلات المنزلية الخاصة بها وشروط البناء من ردود أمامية وجانبية وخلفية ونسب بناء وارتفاع وأية شروط تنظيمية أخرى.

خرائط مساحية موقعة عليها شبكات الطرق وخطوط التنظيم (حدود الملكية)، وشبكات مياه الشرب والري (إن وجدت) والحريق العمومية شبكات الصرف الصحي وشبكات التغذية بالكهرباء وشبكات الاتصالات والغاز (إن وجدت).

ما يفيد إنشاء وتوصيل شبكات المرافق العامة من عدمه.

على أن يحصل صاحب المشروع على شهادة بإتمام الإيداع.

مادة (٦١):

يتقدم صاحب المشروع بطلب الإعلان عنه إلى الجهة الإدارية مرفقة بها شهادة إتمام الإيداع وفي حالة عدم تنفيذ شبكات المرافق بالمشروع يتم تقديم خطاب ضمان بنكي لتنفيذ المرافق وفق القيم المحددة من الشركات المعنية، ويجوز بالاتفاق مع صاحب المشروع أن تتولى الجهة الإدارية التنفيذ بمعرفتها أو بمعرفة الجهات المختصة خصماً من قيمة خطاب الضمان.

مادة (٦٢):

على المسئول في الجهة التي تتولى الإعلان عدم الموافقة عليه، إلا بعد الحصول من صاحب المشروع على المستندات التالية:

شهادة إتمام الإيداع.
قرار باعتماد التقسيم موضوع الإعلان وذلك بالنسبة للجهات الحكومية والعامة.
ما يفيد توصيل المرافق أو صورة من خطاب الضمان المنصوص عليه في المادة السابقة.
مادة (٦٣):
بالنسبة لمشروعات تقسيم المناطق الصناعية والتجارية فيتم تحديد قواعد التقسيم وفقاً للمخطط التفصيلي الذي يبين حالات وشروط وأوضاع التقسيم ويتم اعتماد طلبات التقسيم من الجهة الإدارية المختصة بكل نشاط (الهيئة العامة للتنمية الصناعية، جهاز تنمية التجارة الداخلية) وفقاً للإجراءات المتبعة لاعتماد التقسيم طبقاً للقانون وهذه اللائحة.

الفصل الخامس
مناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة

مادة (٦٤):
تحدد مناطق إعادة التخطيط التي ينطبق عليها الحالات المنصوص عليها في القانون والتي يقرها المجلس بناء على عرض المحافظ المختص كمناطق تخضع لتعديل استخدامات الأراضي عند إعداد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية أو المخطط التفصيلي ووفقاً للأسس والمعايير التالية:
أن تكون المنطقة واحدة من المشروعات ذات الأولوية التي اتفق عليها ذوو الصلة وشملها المخطط الاستراتيجي العام أو المخطط التفصيلي في هذا الإطار.
أن يعود تعديل استخدام الأرض بالنفع على هذه الأرض من جراء التعديل من جهة وعلى الجهة الإدارية التي تقع المنطقة المعنية في نطاقها وعلى جموع مواطني المدينة أو القرية من جهة أهرى.
أن يؤدي تعديل الاستخدام إلى تعظيم الفائدة على سكان المدينة والمنطقة وأن يساهم التعديل في تنفيذ المخطط الاستراتيجي العام ومخرجاته.
أن تتوافر آلية لتنفيذ التعديل.
مادة (٦٥):
تتبع ذات الإجراءات الخاصة بإعداد واعتماد المخططات التفصيلية للمناطق الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية أو المخطط التفصيلي لمناطق إعادة

التخطيط التي يتم تحديدها وإعلان بيان لها بقرار من المحافظ المختص ويقرها المجلس.
مادة (٦٦):
تتم خطوات وإجراءات التفاوض مع ملاك العقارات والأراضي داخل منطقة تعديل الاستخدام وإعادة التخطيط على النحو التالي:
يتم تحديد المخالفات بالمنطقة من خلال الإدارات المختصة.
طبقاً لبيان تحديد مناطق إعادة التخطيط الصادر من المحافظ المختص والمعتمد من المجلس، يتم الإعلان بالجهة الإدارية الخاضعة لها المنطقة عن وصف منطقة التعديل وحدودها ومساحتها ليتقدم ملاك العقارات المبنية الواقعة داخل المنطقة المحددة أو الأراضي الفضاء بها خلال شهر من تاريخ الإعلان بالمستندات الدالة على إثبات الملكية لتلك الأرض وذات العقار (العقد المشهر).
تحرر الجهة الإدارية اتفاقاً بين الملاك الراغبين في ذلك على إعادة توزيع الملكيات طبقاً لما تسفر عنه أعمال إعادة التخطيط بذات الأنصبة وطبقاً لنسب الاستغلال المحددة بالمخطط.
تتولى الجهة الإدارية إجراءات نزع الملكية بغرض إعادة التخطيط للملاك غير الموافقين على المشاركة في إعادة توزيع الملكيات والأنصبة وذلك وفق الإجراءات الخاصة بنزع الملكية والتعويضات المحددة لها والواردة بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.
تتولى الجهة الإدارية إعداد حصر لوحدات الشاغلين من غير الملاك لمنطقة إعادة التخطيط لتدبير المسكن أو النشاط البديل وبمراعاة توافير مسكن أو نشاط بديل بذات المساحة وذات المستوى.
وتقوم الجهة الإدارية بتوفير مسكن أو نشاط مؤقت لهم لحين إعداد الوحدة البديلة أو بدفع قيمة إيجارية مناسبة لحين إتمام النقل للمسكن أو النشاط الجديد.
كما تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظة المختصة بالإجراءات المتبعة في إعداد واعتماد مشروع إعادة التخطيط بذات الإجراءات المتبعة في شأن إعداد واعتماد مشروع التخطيط التفصيلي بالمدينة أو القرية.
مادة (٦٧):
يقوم المحافظ بتشكيل لجنة لحصر والتفاوض مع الملاك في منطقة إعادة التخطيط للمدينة على النحو التالي:

رئيس المدينة أو الحلي (رئيساً).
ممثل لمصلحة الضرائب العقارية.
ممثل للشهر العقاري.
ممثل لهيئة المساحة.
رئيس المجلس الشعبي المحلي للمدينة.
س٣ من الشخصيات العامة بمنطقة المشروع.
وفي حالة القرية، تشكل اللجنة من:
رئيس الجهة الإدارية (رئيساً).
ممثل لمصلحة الضرائب العقارية.
ممثل للشهر العقاري.
ممثل لهيئة المساحة.
ممثل للجمعية الزراعيةظ.
رئيس المجلس الشعبي المحلي للوحدة المحلية.
عمدة القرية.
ثلاثة من الشخصيات العامة بمنطقة المشروع.
ولكل لجنة أن تستعين بمن تراه لأداء عملها.
مادة (٦٨):
تتولى لجنة الحصر والتفاوض المهام الآتية:
حصر العقارات داخل منطقة المشروع وأسماء الشاغلين والملاك.
مراجعة مستندات الملكية.
مراجعة مستندات الشاغلين.
مراجعة المخالفات القائمة.
التفاوض المبدئي مع الملاك والشاغلين في ضوء ما يرد من لجنة التقييم المنصوص عليها في المادة التالية.
تعد اللجنة تقريراً مبدئياً موقعاً من جميع أعضاء اللجنة ويعرض على المحافظ، ليحدد - في ضوئه - أولويات التعامل مع المنطقة.
مادة (٦٩):

لجنة التقييم:

يسند المحافظ المختص أعمال التقييم إلى مقيم أو أكثر أو إلى لجنة من المقيمين العقاريين المعتمدين لدى الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري للقيام بالأعمال الآتية:

معاينة موقع المشروع.

عمل خرائط التثمين.

إعداد تقرير استشاري بتقدير إجمالي التعويض للملاك طبقاً لحالات العقارات بالمنطقة.

تقدير نصيب العقار وفقاً لمشروع المخطط التفصيلي المعد من قبل الاستشاري أو الخبير.

وعند التوصل إلى نتيجة التقييم، يتم عرضه على المحافظ لإعلان النتيجة ولصقها في مكان ظاهر بديوان عام المحافظة ومقر الجهة الإدارية المختصة وأي مكان آخر يرى المحافظ ضرورة لصقه بها.

مادة (٧٠):

في حالة موافقة المحافظ على اختيار المنطقة على اعتبارها منطقة إعادة تخطيط ذات أولوية في التعامل وإقرارها من المجلس، يتم تكليف لجنة التفاوض القيام بالإجراءات الآتية:

دعوة الملاك بالمنطقة إلى اجتماع عام لتحديد آليات التفاوض على أن يكون بأحد الخيارين التاليين:

إما بالتعويض المالي قبل تنفيذ مشروع إعادة التخطيط.

أو الانتظار إلى تمام إعادة التخطيط واقتضاء التعويض العيني أو المادي بعد تنفيذ المشروع.

يتم التفاوض مع الملاك كل على حدة مع من لم يوافق على أحد الخيارين السابقين.

إعداد تقرير بنتائج التفاوض يتم عرضه على المحافظ المختص.

مادة (٧١):

تكون الأسس والمعايير الخاصة بتحديد المناطق غير المخططة الخاضعة للتحسين والتطوير والمحددة بالإعلان الصادر من المحافظ المختص والمعتمدة من المجلس هي ذات الأسس والمعايير الخاصة بتحديد مناطق إعادة التخطيط المشار إليها في المواد السابقة.

وتتولى الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظة المختصة وضع مخطط التطوير والتحسين بالمنطقة وفق الإجراءات المتبعة في شأن إعداد واعتماد المخططات التفصيلية.

كما تتولى الجهة الإدارية التفاوض مع ملاك العقارات والأراضي الفضاء بالمنطقة وفق ذات الإجراءات الواردة بشأن التفاوض مع ملاك مناطق إعادة التخطيط.

الفصل السادس
التقييد أو الإعفاء من الاشتراطات البنائية وتغيير الاستخدام

مادة (٧٢):

يتقدم المحافظ المختص من تلقاء نفسه أو بناء على طلب يقدم إليه بطلب التقبيد إلى المجلس موضحاً به الاشتراطات الحالية والمقترحات المطلوبة للتقييد والهدف منها واقتراح ما يستحق من تعويض إذا كان له مقتضى ومصادرة.

وتقوم الأمانة الفنية للمجلس بإعداد مذكرة شاملة بالموضوع كما تقوم بالمعاينات الفنية اللازمة إذا تطلب الأمر، على أن يوضح بالمذكرة الاستثناء المطلوب والغرض منه ورأي المحافظ المختص.

ويعرض الموضوع على المجلس وفي حالة الموافقة يتم إخطار المحافظ بالموافقة وما يستحق من تعويضات والجهات التي تقوم بصرفها.

مادة (٧٣):

لإعفاء مدين أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الاشتراطات البنائية وتغيير الاستخدام، تتبع الخطوات الآتية:

يتقدم صاحب الشأن إلى المحافظ بطلب الإعفاء موضحاً فيه الإعفاء المطلوب ومصحوباً بخريطة مساحية للموقع أو شهادة صلاحية الموقع للبناء إن وجدت وإذا وافق المحافظ المختص، يتم إرسال الطلب إلى الأمانة الفنية للمجلس.

تتولى الأمانة الفنية إعداد مذكرة عن الموضوع توضح الإعفاء المطلوب والغرض منه والآثار التي يمكن أن تترتب عليه والتكلفة التقديرية لمقابل التحسين الذي سيطرأ بناء على هذا الإعفاء وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية.

ويتم عرض الموضوع على المجلس بحضور المحافظ، وفي حالة الموافقة يقوم المحافظ بإبلاغ صاحب الشأن بالموافقة على الإعفاء وتحديد مقابل التحسين طبقاً لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن مقابل التحسين للعقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة.

مادة (٧٤):

لتغيير استخدام الأراضي بالمنطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته، تتبع الخطوات التالية:
يتقدم صاحب الشأن إلى المحافظ بطلبه موضحاً فيه التغيير المطلوب ومصحوباً بخريطة مساحية للموقع موضحة عليها الأرض أو المبنى المراد تغيير استخدامه، وإذا وافق المحافظ المختص يتم إرسال الطلب إلى الأمانة الفنية للمجلس.
وتتولى الأمانة الفنية إعداد مذكرة بالموضوع توضح تغيير الاستعمال المطلوب والغرض منه والآثار التي يمكن أن تترتب عليه والتكلفة التقديرية لمقابل التحسين الذي سيطرأ بناء على هذا التغيير وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية.
ثم يتم عرض الموضوع على المجلس بحضور المحافظ وفي حالة الموافقة يقوم المحافظ بإبلاغ صاحب الشأن بالموافقة على التغيير وتحديد مقابل التحسين طبقاً لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن مقابل التحسين للعقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة.

الفصل السابع
أوجه صرف حصيلة الرسوم

مادة (٧٥):

تكون أوجه صرف الرسوم المشار إليها بمادة (٩١) من القانون على النحو التالي:
إعداد المخططات التفصيلية داخل الأحوزة العمرانية المعتمدة للمدن والقرى.
لجان التقييم المشكلة ضمن إعداد المخططات التفصيلية للتعامل مع مناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة.
إثابة العاملين بالإدارات المختصة بتنفيذ أحكام القانون وذلك بموجب قرار يصدر من المحافظ المختص.

مادة (٧٦):

أما بالنسبة للرسوم الخاصة بالمناطق الصناعية والتجارية، فيصدر الحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي وعرض الجهة الإدارية المختصة بالنشاط (الهيئة العامة للتنمية الصناعية وجهاز تنمية التجارة الداخلية) قراراً بتحديدها.

البــاب الثــاني
التنسيق الحضاري

مادة (٧٧):

ينشئ الجهاز القومي للتنسيق الحضاري مركزاً إقليمياً يتبعه بكل إقليم اقتصادي، ليباشر اختصاصات الجهاز بهذا الإقليم ويقدم الدعم الفني للجهات ذات العلاقة بالتنسيق الحضاري بالإقليم، ومتابعة تنفيذ مشروعات الجهاز بالمحافظات التابعة له.

ويجوز بقرار من رئيس الجهاز إنشاء فروع ومكاتب له في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً والمناطق السياحية وفي التجمعات العمرانية الجديدة وفي المناطق ذات القيمة المتميزة بجميع أنحاء الجمهورية.

ويصدر بتنظيم المراكز الإقليمية والفروع والمكاتب وتحديد اختصاصاتها ومجالات عملها قرار من مجلس إدارة الجهاز.

مادة (٧٨):

مجلس إدارة الجهاز هو السلطة العليا المهيمنة على شئونه وتصريف أموره وله أن ينشئ من الإدارات ما يلزم لتحقيق أهداف الجهاز على أن يحدد مهامها واختصاصاتها.

مادة (٧٩):

يقوم رئيس مجلس إدارة الجهاز بتشكيل اللجان العلمية لوضع أسس ومعايير ودلائل التنسيق الحضاري في المجالات المختلفة مثل:

المناطق التراثية.

مراكز المدن.

مداخل المدن.

الإعلانات.

الإضاءة والإنارة الخارجية.

ويقوم وزير الثقافة بعرض تلك الأسس والمعايير والدلائل على المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية لاعتمادها، وتتم مراجعة الأسس والمعايير والدلائل المشار إليها مرة كل ثلاث سنوات أو كلما دعت الحاجة إلى دليل معين أو أكثر، ويقدر مجلس إدارة الجهاز هذه الحاجة.

مادة (٨٠):

يقوم الجهاز بتحديد المناطق ذات القيمة المتميزة طبقاً للأسس والمعايير التي يضعها للحفاظ عليها، ويصدر بها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

على أن يراعى في تحديد تلك المناطق أن يتحقق فيها عنصر أو أكثر من العناصر التالية:

أن تكون المنطقة ذات طابع عمراني متميز أو تعبير جمالي أو ذات شبكة طرق أو نسيج عمراني يمثل أحد مراحل النمو العمراني أو التطور التاريخي.

أن تكون بالمنطقة مبان أثرية وفقاً للقانون رقم (١١٧) لسنة ١٩٨٣ بشأن حماية الآثار أو مبان ذات طراز معماري متميز وفقاً للقانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تنظيم هدم المباني غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري، وأن تكون مؤثرة في الطابع العمراني للمنطقة ككل.

أن تكون مرتبطة بأحداث ثقافية أو تاريخية أو سياسية أو عسكرية، أو معبرة عن قيم اجتماعية أو اقتصادية أو فنية أو وظيفية، أو أن تحتوي على دلالات أو معلومات تاريخية أو علمية ثابتة في أحد المجالات المذكورة.

أن تكون مرتبطة بحدث هام أو شخصيات مما أثر بوضوح في تاريخ الدولة.

أن تكون المنطقة محوراً أو مساراً للحركة يصل إلى مناطق أ, مبان أو استعمالات مهمة أو ذات قيمة متميزة.

أن تمثل منطقة حضارية ذات ثقافة وطبيعة متميزة تخص مجموعة بشرية تاريخية أو حاضرة.

أن تكون منطقة ذات قيمة طبيعية تتصف بمعالم جمالية أو تشكيلات طبيعية أو جيولوجية متميزة، أو أن تكون أحد مواقع المحميات الطبيعية وفقاً لقانون المحميات رقم (١٠٢) لسنة ١٩٨٣، وقانون البيئة رقم (٤) لسنة ١٩٩٤.

مادة (٨١):

ينشئ الجهاز قاعدة بيانات تتضمن حصر المباني وتحديد المناطق ذات القيمة المتميزة، ويضع أسس ومعايير التنسيق الحضاري اللازمة للتعامل معها، والتي يتعين الالتزام بها في هذه المباني وتلك المناطق. وتعتبر أعمال اللجان المشكلة طبقاً للقانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه وتلك الواردة في سجلات المجلس الأعلى للآثار مصادر مهمة لقاعدة البيانات.

مادة (٨٢):

يشترط الالتزام بتطبيق أسس ومعايير وأدلة التنسيق الحضاري التي يضعها الجهاز ويعتمدها المجلس الأعلى عند إصدار التراخيص في حالات المباني الحديثة، والتعديلات الكلية والجزئية في المباني القائمة، وإعادة البناء، وكذلك عند تنفيذ عناصر تشكيل الفراغات العمرانية كالطرق والأرصفة.

مادة (٨٣):

يراعى عند إصدار تراخيص الهدم أو التنكيس أو تنفيذ التعديلات الداخلية في المباني ذات القيمة المتميزة الالتزام بما يلي:

إمكانية الحفاظ على الواجهة ذات العناصر المعمارية المتميزة مع هدم باقي المبنى كلياً أو جزئياً حسب الحالة، وذلك للحفاظ على الطرز المعمارية المتميزة للمباني والمناطق.

اتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على سلامة المبنى المتميز في حالات هدم أو تنكيس أو بناء مبان مجاورة له حتى لا يتأثر المبنى المتميز بهذه الأعمال.

مادة (٨٤):

يراعى عند إصدار تراخيص البناء الالتزام بما يلي:

استكمال واجهات المبنى بما يغطي العناصر الإنشائية والتركيبات المختلفة غير المكتملة والظاهرة للعيان من الشارع.

مراعاة عدم تنافر لون أو ألوان واجهات المبنى مع ألوان الواجهات المحيطة، بما يحقق الإحساس بالجمال للحفاظ على الطابع المعماري والعمراني للمنطقة.

إيجاد الحلول المناسبة لمنع تشويه الواجهات الرئيسية للمباني بالتركيبات الصناعية أو أعمال الكهرباء مثل أجهزة التكييف والهوائيات الأرضية والفضائية، ومواسير الصرف والتغذية.

مادة (٨٥):

تطبق أسس ومعايير وأدلة التنسيق الحضاري التي يضعها الجهاز عند إصدار التراخيص في المدن والأحياء والتجمعات العمرانية الجديدة سواء تلك التي تقيمها الدولة أو القطاع الخاص، ويشمل ذلك الأرصفة ومسارات المشاة، وغير ذلك مما هو مذكور في أدلة التنسيق الحضاري.

مادة (٨٦):

عند إصدار تراخيص أعمال المباني والمنشآت بالمناطق ذات القيمة المتميزة يجب عدم

تحريك أو نقل العناصر المعمارية أو التماثيل أو المحتويات أو الوحدات الزخرفية ثابتة أو متحركة، والتي تشكل أجزاء متكاملة.

مادة (٨٧):

للجهاز أن يتفق مع الجهات الحكومية أو العامة أو الشركات أو الجمعيات الأهلية أو الأفراد لإعداد مشروعات ودراسات للتنسيق الحضاري، وذلك كجهة استشارية متخصصة بمقابل مادي، ويقوم رئيس مجلس الإدارة بالتوقيع على عقود الاتفاق المشار إليها، ويحدد أوجه صرف المقابل المادي الذي يتقاضاه الجهاز.

مادة (٨٨):

يضع الجهاز الضوابط والشروط الواجب توافرها في المكاتب الاستشارية والخبراء المتخصصين في مجال عمله للقيد في جداول تعد لذلك، على أن يجدد القيد كل ثلاث سنوات وفقاً للضوابط التي يضعها الجهاز، ويشكل الجهاز لجنة لقيد كل من المكاتب الاستشارية والخبراء يصدر بها قرار من رئيس مجلس الإدارة وعلى الأخص في المجالات الآتية:

تنسيق المواقع.

الترميم الفني.

الإضاءة والإنارة الخارجية.

تنفيذ الإعلانات.

الصيانة الخارجية للمباني ذات القيمة المتميزة.

مادة (٨٩):

يجب الحصول على موافقة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري قبل وضع أي عمل فني في فراغ عام، وذلك لضمان تناسق العمل مع محيطه العمراني وعدم استغلال العمل الفني في الدعاية والإعلان.

مادة (٩٠):

مع تطبيق أسس ومعايير الإعلانات الواردة في الدليل الخاص بها، والصادرة عن الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، يراعى عند إصدار تراخيص الإعلانات ما يلي:

مراعاة الآداب العامة واحترام الأديان، وألا يتناقض الإعلان في شكله ومضمونه مع المحيط العمراني له.

يحظر وضع أي إعلان أو دعاية على الأعمال الفنية العامة.
عدم تثبيت أي إعلانات أو لافتات بأي شكل أعلى أو على واجهات المباني المسجلة كطراز معماري متميز طبقاً للقانون رقم (١٤٤) لسنة ٢٠٠٦ المشار إليها.
يحظر وضع أي إعلان في وسط أي ميدان، لمنع ارتباط اسم الميدان أو عناصره المعمارية والعمرانية بأي منتج تجاري.
عدم وضع أي إعلانات أو لافتات تعوق رؤية واجهات المباني من الشارع.
عدم وضع إعلانات أو لافتات على واجهات المباني ذاتها، وإعادة تنظيمها وتنسيقها على مداخل المباني بما لا يعوق الحركة.
عدم بروز واجهات المحلات التجارية عن خط تنظيم واجهة المبنى، ومراعاة التناسق في الألوان والخامات بين واجهات المحلات المتجاورة ولوحاتها الإعلانية، وعدم تنافر واجهة المحل التجاري أو لوحته الإعلانية مع واجهة المبنى وطرازه المعماري، وعدم تجاوز واجهة المحل المساحة المخصصة له.
ضرورة كتابة أي إعلان أو لافتة إعلامية وواجهات المحلات وأسماء المكاتب والشركات باللغة العربية أولاً، ويمكن تكرار الكتابة بأية لغة أخرى وذلك التزاماً بأحكام قانون الإعلانات رقم (٦٦) لسنة ١٩٥٦.

الباب الثالث

تنظيم أعمال البناء

الفصل الأول

الاشتراطات البنائية العامة

مادة (٩١):

تسري أحكام هذا الباب على كافة أعمال العمران بوحدات الإدارة المحلية والمناطق السياحية والصناعية والتجمعات السكنية التي يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص.
وعلى الجهات القائمة على تنفيذ أحكام القانون وهذه اللائحة إعداد وإمساك النماذج والاستمارات والشهادات والسجلات الواردة باللائحة.

مادة (٩٢):

لا يصرح بإصدار ترخيص بناء لأي مبنى على أية قطعة أرض إلا إذا كان مطابقاً للاشتراطات التخطيطية والبنائية لمناطق استعمالات الأراضي المختلفة والصادرة من الجهة الإدارية المختصة.

مادة (٩٣):

يكون الحد الأدنى لصافي الارتفاع الداخلي للطابق الواحد مقاساً من مستوى السطح النهائي للأرضية حتى بطنية سقفه الظاهر في جميع الأدوار ٢,٧ متراً ويجوز أن يقل الارتفاع المذكور إلى ٢,٣٠ متر بالنسبة للمداخل والطرقات الداخلية والحمامات وغرف الغسيل وغرف حراس البناء وما في حكمها والأجزاء المائلة من الأسقف العلوية بما لا يجاوز ٢٥٪ من مساحة الغرفة.

مادة (٩٤):

يجب ألا يقل المسطح الداخلي لأي غرفة من غرف المبنى أو مرافقه أو أي بعد فيها عما يلي:

الاستخدام	الحد الأدنى للمسطح الداخلي (بالمتر	الحد الأدنى للبعد
غرف سكنية	٧,٥	٢,٥
دورة مياه	٠,٨٠	٠,٩٠
مطابخ	٣,٠٠	١,٥٠
حمامات	١,٥٠	١,٢٠
غرفة الحارس	٥,٠٠	٢,٠٠

مادة (٩٥):

يجب تهيئة دورة مياه لاستعمال المترددين على المحلات التجارية.

مادة (٩٦):

يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء للوحدات السكنية فتحة أو عدة فتحات والإضاءة الطبيعية تطل على طريق أو فناء مستوف للاشتراطات المبينة في هذه اللائحة، ويجب ألا يقل المسطح الإجمالي للفتحة عما يلي:

(٨٪) من مسطح أرضية الغرف السكنية.

(١٠٪) من مسطح أي مرفق من مرافق البناء (حمام - مطبخ - دورة مياه - بئر سلم بالدور - وما إليه).

وفي حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن

والمكاتب وآبار السلالم، وعن ربع متر مربع بالنسبة لمرافق البناء.
وتعامل الأماكن المخصصة للمعيشة (صالون - غرفة طعام - استقبال) معاملة الغرف السكنية.
ولا تسري هذه الأحكام على صالات التوزيع والطرقات والمداخل والصنادر وآبار المصاعد وغرف تشغيل الماكينات والأجهزة والطلمبات والخزانات والغلايات والمحولات ولوحات التوزيع وما في حكمها.
ويجوز عمل فتحات للتهوية والإضاءة بالنسب المبينة في هذه المادة بالسقف بشرط أن تكون هذه الفتحات متصلة بالهواء الخارجي مباشرة ومزودة بوسائل فتح وإغلاق مناسبة.
وفيما عدا مطابخ الوحدات السكنية يجوز إنارة وتهوية المكاتب ومرافق البناء بطريقة صناعية، على أنه يجوز في حالة الفنادق والمستشفيات والمباني العامة والمباني الإدارية التي لا تتوافر بها تهوية صناعية أن يكون الفناء المخصص لتهوية وإنارة الحمامات ودورات المياه الملحقة بالغرف بمسطح لا يقل عن ١,٥ متر مربع، ولا يقل أي من أبعاده عن متر واحد.
وتستثنى الفتحات بواجهات المباني الإدارية من النسب المحددة بهذه اللائحة.
يجوز أن تكون المطابخ في الوحدات السكنية جزء من فراغ صالة المعيشة بشرط توفير التهوية المطلوبة لصالة المعيشة وفق أحكام هذه اللائحة من الجزء المقابل للمطبخ مع توفير التهوية الميكانيكية المناسبة للمطبخ إذا لزم الأمر.

يجب مراعاة توافر الاشتراطات الآتية في الفتحات:
في حالة وجود باب يفتح مباشرة على درج سلم فإنه يجب أن تفصل بينهما مسافة لا تقل عن متر واحد.
ألا يقل ارتفاع جلسات الشبابيك عن ٠,٩ من المتر إلا في حالة وجود بلكونات أو شرفات أمام هذه الشبابيك من الخارج أو وجود مانعات السقوط (درابزين) بارتفاع لا يقل عن ٠,٩ من المتر.
يجب أن تكون الفتحة متصلة بالهواء الخارجي بكامل مساحتها، ولا تعتبر أي فتحة مقترنة بجهاز آلي لجهاز التكييف فتحة تهوية.

مادة (٩٧):
يكون الحد الأدنى لعروض الأبواب على النحو التالي:

الغرف السكنية والمكاتب ٨٠ سم
المطابخ والحمامات ودورات المياه ٧٠ سم
المحلات التجارية ١٠٠ سم
الجراجات ٢٨٠سم

مادة (٩٨):
يراعى عند إقامة المباني أو تعليتها أو إجراء تعديلات بها أن تتوافر بالأفنية المخصصة لإنارة وتهوية غرف ومرافق البناء الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتي:

الجزء من المبنى المطلوب إنارته وتهويته	نوع الفناء	الحد الأدنى لأبعاد الفناء	الحد الأدنى لمسطح الفناء
الغرف السكنية والمكاتب	خارجي	٠,٢٥ ع أو ٣ متر أيهما أكبر	--
	داخلي	٠,٢٥ع أو ٣ متر أيهما أكبر	٩م² أو مربع ربع الارتفاع أيهما أكبر
حمام - مطبخ - دورة مياه - سلم - الأماكن المخصصة للغسيل والتخزين	خارجي	٢,٥م	--
	داخلي	٢,٥م	٧,٥م² إذا كانت ع أقل من أو تساوي ١٠م ١٠م² إذا كانت ع أقل من أو تساوي ٢٠م ١٢,٥م² إذا كانت ع أقل من أو تساوي ٣٠م ويزداد المسطح ٢,٥م² لكل ١٠م زيادة في الارتفاع

(ع) تساوي ارتفاع أعلى واجهة للبناء تطل على الفناء مقاساً من جلسة أول فتحة مطلوب إضاءتها وتهويتها من هذا الفناء.

وفي حالة عمل بروز أو كرانيش فيجب ألا يقلل ذلك من الحد الأدنى لمسطح الفناء وبالنسب الموضحة بالجدول عاليه.

ويجب أن يزود كل منور أو فناء مكشوف بالتجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار.

مادة (٩٩):

في حالة وجود غرف أو مرافق لا يتيسر فتح نافذة لها مطلة على الطريق أو الفناء مباشرة يجوز عمل ارتدادات (منور الجيب) بواجهات المباني المطلة على الطرق العامة أو الخاصة أو الأفنية بقصد الإنارة والتهوية، ويشترط في هذه الحالة ألا يتجاوز عمق الارتداد ضعف أدنى عرضه وأن تكون النافذة في الجانب المواجه للطريق أو الفناء المباشر، ويجوز عمل شرفات بالارتداد في حدود نصف عرضه فقط.

مادة (١٠٠):

يجب أن تتوافر في السلالم الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتي:

الطول الظاهر للدرجة	١١٠ سم إذا كان عدد الوحدات بالدور لا يزيد على أربع وحدات ١٣٠ سم إذا كان عدد الوحدات بالدور يزيد على أربع وحدات
القطاع العرضي للدرجة	النائمة لا تقل عن ٢٧سم القائمة لا تزيد عن ١٧سم
الحد الأقصى لعدد الدرجات المتوالية	١٤ درجة تليها صدفة لا يقل عرضها عن أربع نوائم.
أقل ارتفاع للكوبستة	٩٠ سم

يجب أن يكون الحد الأدنى لصافي الارتفاع فوق الارتفاع فوق أي درجة ٢,١ متراً.

وتستثنى من هذه الاشتراطات سلالم أبراج دور العبادة، أما بالنسبة للسلالم الدائرية والمروحة فيجب أن تتوافر فيها الاشتراطات الموضحة بالجدول على أن تقاس عرض النائمة على بعد ٤٥ سم من طرف الدرجة عند المنحنى الداخلي.

مادة (١٠١):

لا يجوز إقامة سلالم أو مصاعد أو أية منشآت أخرى يكون من شأنها تقليل أبعاد أو مسطحات الأفنية عن الحدود الدنيا المنصوص عليها بأحكام هذه اللائحة.

مادة (١٠٢):

لأصحاب العقارات المتلاصقة الاتفاق على إنشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في هذه اللائحة، وال يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء ولا يزيد الهواء ولا يزيد ارتفاعه على ثلاثة أمتار داخلاً فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط ١,٨ متراً، ويجب على الملاك شهر العقد المثبت لهذا الاتفاق لمنفعة المباني قبل منح الترخيص لأي منهم مع مراعاة القواعد الخاصة بالمحافظات الحدودية.

وفي حالة إنشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومملوكة لمالك واحد أو في حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المالك كفناء لمنفعة البناء يجب شهر العقد المثبت لهذا الاتفاق لمنفعة المباني المطلة عليها قبل منح الترخيص بالبناء.

مادة (١٠٣):

يجوز عمل بروز في واجهات المباني المقامة على حد أي طريق عام أو خاص طبقاً للشروط الآتية:

عمل كورنيش أو بروز نافذة في الدور الأرضي بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف متر من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على ١٠ سم في الشوارع التي يتراوح عرضها بين ثمانية وعشرة أمتار، على ٢٠ سم في الشوارع التي يزيد عرضها على ذلك.

يجب في المباني المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طرفية الرصيف أو منسوب محور الشارع في حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار.

ألا يقل ارتفاع درابزين الشرفات والبلكونات والسلالم المكشوفة عن ٠,٩ من المتر بالنسبة للأدوار الخمسة الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ويزداد هذا الارتفاع بمقدار ٥ سنتيمترات لكل طابق من الطوابق التالية وبحد أقصى ١,٢ متراً، ويجب أن يكون الدرابزين مصمما بحيث يمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار من ١٠ سم فأكثر.

لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز للبلكونات المكشوفة ١٠% والأبراج ٥% من عرض الطريق على ألا يتجاوز البروز في الحالتين ١,٢٥ متر .
كما يجب أن يترك ١,٥ متر من حدود المباني المجاورة بدون أى بروز للبلكونات المشكوفة ، وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتى مبنيين متجاورين تقل عن ١٨٠ درجة فيلزم أن يترك متر ونصف المتر من منتصف الزاوية من الواجهتين دون عمل بروز فيها .
ويشترط ألا يتجاوز طول البرج نصف طول الواجهة وتستثنى من هذا الشرط المباني أو الأدوار غير السكنية . (هذه الفقرة معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠)
يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق طبقاً لنص البند السابق أو من صامت الواجهة في الأجزاء غير المسموح فيها بعمل بلكونات أو أبراج في الواجهات المطلة على أفنية خارجية.
لا يصرح ببروز أي بلكون أو فرندة على طريق أو شارع عرضه أقل من ستة أمتار أو داخل الحدود الدنيا للمناور والأفنية والارتدادات.
مادة (١٠٤):
لا يدخل في حساب ارتفاع المبنى مرافق الخدمات العامة (مثل غرف المصاعد وآبار السلالم وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزي)، ويكون ارتفاعها بحد أقصى خمسة أمتار، ولا يسمح باستخدامها لأي أغراض مخالفة لخدمات المبنى.
ويجب ألا يزيد مسطح مرافق الخدمات بدور السطح على ٢٥٪ من مسطح الدور الأرضي وألا تشكل في مجموعها وحدة سكنية، كما يصرح بوصول المصاعد لخدمة دور السطح.
مادة (١٠٥):
على المهندس أو المكتب المصمم مراعاة متطلبات الشركات المختصة بتوصيل المرافق والخدمات للعقار.
مادة (١٠٦):
يجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق في إنشاء المباني التي سيتم الترخيص بها فيما عدا ما يلي:
المباني السكنية (الشقق السكنية والفيلات) والتي ينطبق عليها ما يأتي:
ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على ١٦ متر من منسوب الشارع.
مساحة أي طابق بما في ذلك البدروم لا تزيد على ٤٠٠ متر مربع.

انخفاض منسوب أرضية البدروم (إن وجد) لا يزيد على ثلاثة أمتار من منسوب الشارع.
مباني الإشغالات الإدارية والمهنية ومباني الإشغالات التجارية ومجموعة الإشغالات الصناعية والتخزين منخفضة الخطورة إذا كان:
ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على ٤ متر من منسوب الشارع.
مساحة أي طابق بما في ذلك البدروم لا تزيد على ٢٠٠ متر مربع.
إنخفاض منسوب أرضية البدروم (إن وجد) لا يزيد على ثلاثة أمتار من منسوب الشارع.
مادة (١٠٧):
يجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصري لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق في الحالات الآتية:
التوسعات أو التعليات حتى لو كانت ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة إلا بعد التأكد من أن المبنى بعد التعديل محققاً لأحكام الكود.
عند تعديل نوعية الإشغال للمبنى أو لجزء منه بحيث يكون ذلك التعديل محققاً لمتطلبات الكود.
مادة (١٠٨): (معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠)
يلتزم طالب الترخيص في المدن بتوفير أماكن لانتظار السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها وتصميمها مع الغرض من المبنى وذلك وفقا للاشتراطات التخطيطية للمنطقة وأحكام كود الجراجات في الكود المصري لاشتراطات الأمان للمنشآت المتعددة الأغراض وكذلك أحكام الملحق "أ" من ذات الكود .
ويستثنى من ذلك المبنى الذي لا يتجاوز إجمالي مسطحاته المبنية ٢٥٠ مترا مربعا وتعفى القرى من شرط توفير أماكن لانتظار السيارات ويجوز للمحافظ المختص بعد العرض على المجلس الشعبي المحلي وضع اشتراطات لتوفير أماكم لانتظار السيارات لبعض القرى أو الأماكن فيها إذا دعت الحاجة الى ذلك .

الفصل الثاني
مستندات وإجراءات إصدار الترخيص

مادة (١٠٩):

يصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة، قراراً يحدد فيه الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص.

ويؤدي طالب الترخيص تأميناً بنسبة ٠,٢٪ من قيمة الأعمال المطلوب الترخيص بها تخصص لمواجهة ما قد يلزم من النفقات والمتطلبات كإزالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها ورفع الإشغالات بالطريق ورفع مخلفات البناء وإصلاح ما قد يتلف بالمرافق أو الشوارع.

مادة (١١٠):

يتقدم المواطن إلى الجهة الإدارية للحصول على بيان بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية ويحدد بالطلب عنوان وحدود الموقع وترفق بالطلب صورة من بطاقة الرقم القومي لطالب البيان والإيصال الدال على سداد الرسوم المستحقة وذلك دون المطالبة بأية مستندات أخرى.

على الجهة الإدارية إعطاء طالب البيان ما يفيد استلام الطلب يوم التقديم.

يجب على مهندس الجهة الإدارية المختصة معاينة الموقع ومراجعة موقفه من خلال البيانات التي لدى الجهة الإدارية.

تلتزم الجهة الإدارية بإصدار البيان خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب وفقاً للنموذج المرفق، وفي حالة وجود موانع بالموقع يجب على الجهة الإدارية إصدار بيان يذكر به الموانع التي تمنع إصدار بيان الصلاحية.

مادة (١١١):

المشتملات العامة للرسومات الهندسية:

يجب أن تشتمل جميع الرسومات الهندسية على البيانات الآتية:

اسم المشروع واسم المالك وعنوان الموقع.

اسم المهندس المصمم أو المكتب المسئول عن التصميم وعنوانه.

مقياس الرسم.

تاريخ إعداد الرسم.

عنوان اللوحة ورقمها.

التعديلات اللاحقة وتواريخها وملخص لهذه التعديلات وتوضيح مكانها على الرسم بعد عمل التعديلات، ويجب على المهندس المشرف على التنفيذ حفظ نسخة من الرسومات قبل وبعد كل تعديل للرجوع إليها عند الحاجة.

تاريخ إصدار الرسومات وتسلسلها.

مادة (١١٢):

يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج المرفق بهذه اللائحة من المهندس أو المكتب الهندسي مرفقاً به المستندات الآتية:

المستندات الدالة على ملكية الأرض موضوع الترخيص.

صورة من بطاقة الرقم القوم لمن سيصدر الترخيص باسمه.

حضور المالك بنفسه والذي سيصدر باسمه الترخيص للتفويض أو تقديم توكيل رسمي باسمه أو من ينوب عنه للمهندس أو المكتب الهندسي للسير في إجراءات استخراج الترخيص.

حساب قيمة الأعمال طبقاً للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة.

شهادة صلاحية الأعمال الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الصادر عن الجهة الإدارية المختصة موقعة من المهندس أو المكتب الهندسي.

ثلاث نسخ من الرسومات الهندسية معتمدة من المهندس أو المكتب الهندسي.

وفي حالة المباني التي تخضع لوثيقة تأمين مرفقاً بها نسخة الرسومات الإنشائية المعتمدة من مكتب المجمعة المصرية لتأمين المسئولية المدنية عن أخطار أعمال البناء والصادر على أساسها الوثيقة ودراسة التربة والنوتة الحسابية طبقاً للنماذج المرفقة بهذه اللائحة.

مادة (١١٣):

١- المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص ترميم أو تدعيم

يقدم طلب ترخيص من المهندس أو المكتب الهندسي طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية:

القرار النهائي الصادر من الجهة الإدارية بالترميم أو التدعيم طبقاً لأحكام المادة (٩٠) من القانون.

رسومات تفصيلية بالترميم والتدعيم المطلوب.

تقرير فني معتمد من المهندس أو المكتب الهندسي يشمل أسلوب التدعيم أو الترميم وتفاصيل التنفيذ.

مقايسة مقدمة من المهندس أو المكتب الهندسي تشمل بنود الأعمال وقيمتها.

٢- المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص لأعمال التشطيبات الخارجية

طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسي طبقاً للنموذج المعد والمنصوص عليه بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية:

رسومات الواجهات.

مقايسة مقدمة من المهندس أو المكتب الهندسي تشمل بنود الأعمال وقيمتها.

مادة (١١٤):

لا يسمح بأي حال من الأحوال إصدار رخصة تعلية للعقارات المقامة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبها مخالفات للاشتراطات التخطيطية والبنائية والغير وجوبية الإزالة طبقاً لأحكام المادة ٦٠ من القانون.

مادة (١١٥): (معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠)

المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص تعلية / تعديل أو كليهما:

المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص تعلية/تعديل أو كليهما طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسي طبقا للنموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقا به المستندات الآتية :

- المستندات المطلوبة لإصدار ترخيص البناء والمحددة بالمادة ١١٢ من هذه اللائحة .

- تقرير من مهندس إنشائي له خبرة لا تقل عن خمسة عشر عاما أو مكتب هندسي إنشائي تكون خبرة المسئول عنه مصدر التقرير لا تقل عن خمسة عشر عاما على أن يشمل التقرير معاينة وفحص ودراسة المبنى وإثبات أن الهيكيل الإنشائي للمبنى وأساساته يتحمل أعمال

التعلية أو التعديل المطلوب الترخيص بها .
مادة (١١٦): (معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠)
المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص هدم كلي أو جزئي للمباني غير الخاضعة للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ طلب ترخيص طبقا للنموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقا به المستندات الآتية :

- صورة بطاقة الرقم القومي للمالك مقدم طلب الترخيص .
- قرار نهائي بالهدم والصادر من الجهة الإدارية طبقا للمادتين ٩٠ ، ٩٢ من القانون .
- تقرير من مهندس موضح به الطريقة المستخدمة أثناء عملية الهدم وكيفية تأمين المنشآت المجاورة .

مادة (١١٧):
إجراءات إصدار التراخيص:
أ- يتعين على المالك أو من يمثله قانوناً التعاقد مع مهندس أو مكتب هندسي للقيام بإعداد ملف الترخيص.
ب- يقوم المهندس أو المكتب الهندسي بإعداد رسومات ومستندات الترخيص.
جـ- يكون مقدم الترخيص المهندس أو المكتب الهندسي مسئولاً عن سلامة المستندات المرفقة بطلب الترخيص وأعمال التصميم ومطابقتها للإشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع.
د- يتقدم مقدم الترخيص المهندس أو المكتب الهندسي بالملف مصحوباً بكامل المستندات والرسومات المطلوبة على أن يرفق به الإيصال الدال على سداد الرسوم طبقاً للنموذج المرفق أو ما يقوم مقام الإيصال من أدوات السداد.
هـ- تلتزم الجهة الإدارية باستلام ملف الترخيص وتدوين كافة المستندات والرسومات المقدمة وإعطاء الملف رقم تسلسلي مؤرخ ، ويجب على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص ما يفيد استلام الملف وبيان بمحتوياته يوم التقدم بالملف.
و- يقوم مهندس الجهة الإدارية المختصة بالتأكد من استيفاء ملف الترخيص لجميع المستندات المطلوبة والتأكد من مطابقة الرسومات للاشتراطات التخطيطية والبنائية الواردة ببيان صلاحية الموقع للبناء والمعتمدة من الجهة الإدارية دون غيرها وطبقاً للنموذج المرفق.

ز- يتم إعتماد شهادة صلاحية الأعمال للترخيص من الجهة الإدارية وإصدار الترخيص في مدة لا تجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ ورود ملف الترخيص وتسليم المالك أو من يمثله قانوناً الترخيص ونسخة معتمدة من الرسومات الأصلية بعد سداد الرسوم المستحقة.
ح- للجهة الإدارية في حالة عدم استيفاء مستندات ملف الترخيص أن تقوم في خلال أسبوع من تاريخ استلام الملف بطلب استيفاء المستندات من مقدم الترخيص بخطاب مسجل بعلم الوصول – طبقاً للنموذج المرفق – على العنوان المختار للمراسلات المدون بالطلب على أن يحدد بالخطاب الفترة اللازمة للاستيفاء بما لا يزيد عن ٢١ يوم، ويجب على الجهة الإدارية إصدار الترخيص في خلال ٢١ يوم من تاريخ ورود الإستيفاءات المطلوبة.
ط- إذا لم يتم الاستيفاء خلال المدة المحددة تلتزم الجهة الإدارية بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بانقضاء المدة المحددة للاستيفاءات المطلوبة والحضور لاستلام ملف الترخيص.
ي- يتم رفض طلب الترخيص في حالة قيام طالب الترخيص بتقديم الاستيفاء غير كاملة. وتقوم الجهة الإدارية بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موصى عليه بعلم الوصول موضح به أسباب الرفض والحضور لاستلام الملف.
ك- في حالة رفض الجهة الإدارية يحق لطالب الترخيص إعادة التقدم مرة أخرى بطلب الحصول على الترخيص أو التظلم لدى لجنة التظلمات المنصوص عليها في المادة ١١١ من القانون. ولا يمنع نظر التظلم من إعادة التقدم للحصول على الترخيص مع سداد كافة الرسوم المستحقة.
مادة (١١٨):
يعتبر انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه وعلى طالب الترخيص أو من يمثله قانوناً إعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه على البدء في التنفيذ قبل البدء فيه بمدة لا تقل عن أسبوعين طبقاً للقانون وللنموذج المرفق بهذه اللائحة.
كما يتعين على المالك إخطار الجهة الإدارية بعزمه على البدء في التنفيذ وتقديم صورة من عقد المقاولة مستوفياً دمغة الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء متى زادت قيمة الأعمال على ٣٥٠ ألف جنيهاً وعقد مقاولة مع أحد المقاولين متى قلت الأعمال عن ذلك وكذلك صورة من شهادة الإشراف طبقاً للنموذج المنصوص عليها في هذه اللائحة وذلك قبل الشروع في تنفيذ الأعمال بمدة لا تقل عن أسبوعين، مع التزام المالك بالشروط

والضمانات المنصوص عليها في القانون وهذه اللائحة واعتماد المهندس أو المكتب الهندسي للرسومات ومطابقة الرسومات للاشتراطات التخطيطية والبنائية والمستندات المرفقة بطلب الترخيص.

مادة (١١٩):

إذا لم يبدأ المرخص له بالبناء خلال سنة من تاريخ استلامه الترخيص وجب عليه استصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة الترخيص تفيد استمرار سريان الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا التاريخ.

ولا يتم البدء في أعمال الحفر أو سند جوانب الحفر إلا بعد صدور ترخيص البناء. ولا تعد أعمال الحفر أو أعمال سند جوانب الحفر اللازمة لحماية المنشآت المجاورة شروعاً في تنفيذ الأعمال.

مادة (١٢٠):

إذا بدأ المرخص له في تنفيذ الأعمال دون إخطار الجهة الإدارية تقوم الجهة الإدارية بتحرير قرار إيقاف، وعلى الجهة الإدارية معاينة الأعمال التي تمت التحديد مدى مطابقتها للترخيص المنصرف والسماح للمرخص له باستئناف الأعمال في حالة مطابقتها للترخيص، أو إصدار قرار تصحيح أو إزالة في حالة مخالفتها للترخيص على أن تقوم الجهة الإدارية قبل استئناف الأعمال بإلزام المالك باستيفاء عقد المقاولة وشهادة الإشراف طبقاً للنماذج المعدة والمنصوص عليها بهذه اللائحة.

مادة (١٢١):

إذا اقتضت الضرورة أثناء التنفيذ إجراء تعديلات لا تمس الناحية الإنشائية للمبنى يقوم المهندس المشرف بتوقيع تلك التعديلات على الرسومات المعتمدة للترخيص بعد موافقة المهندس أو المكتب الهندسي مقدم الترخيص. وتقدم للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

مادة (١٢٢):

بعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال والحاجة إلى إجراء تعديلات لا تمس الناحية الإنشائية ولا تعتبر تعديلات جوهرية في الرسومات المعتمدة فإنه يتعين على المهندس أو المكتب الهندسي التقدم بطلب للجهة الإدارية مرفقاً به الرسومات المعمارية المعتمدة من الجهة الإدارية موقعاً عليها التعديلات.

مادة (١٢٣):
يجوز التصريح بإقامة أعمال أو مباني لفترة محددة كالمباني اللازمة لتنفيذ المشروعات على أن يتم إنشاء هذه المباني داخل خطوط التنظيم ويكون إنشاؤها طبقاً للأوضاع والمواصفات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص.

الفصل الثالث

فئات أعمال البناء ومتطلبات المهندسين والمكاتب الهندسية
للتقدم باستخراج تراخيص لهذه الأعمال

مادة (١٢٤):
تنقسم فئات أعمال البناء إلى:
فئة (أ) جميع الأعمال
فئة (ب) - المباني السكنية التي لا يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق بها على ٣٤م.
- المباني الإدارية أو التجارية التي لا يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق بها على ٢٢م.

مادة (١٢٥):
يكون لأي مهندس نقابي له سجل هندسي التقدم لإستخراج التراخيص لأي من فئات الأعمال على أن يتم الاستعانة بالخبرات والتخصصات المطلوبة طبقاً لفئات الأعمال المتقدم لها.

مادة (١٢٦):
تكون اشتراطات المهندسين ومتطلبات المكاتب الهندسية لاستخراج التراخيص طبقاً لفئات الأعمال على النحو الآتي:
أولاً: يشترط للتقدم للأعمال فئة (أ):
مهندس معماري نقابي لا تقل خبرته عن عشر سنوات.
مهندس مدني نقابي لا تقل خبرته عن عشر سنوات.
مهندس نقابي تخصص أعمال كهروميكانيكية.

ثانياً: يشترط في التقدم للأعمال فئة (ب):
أن يكون مهندس نقابي معماري أو مدني له سجل هندسي في مجال الهندسة المعمارية أو المدنية.
مادة (١٢٧):
في حالة الأعمال المطلوب لها وثيقة تأمين يشترط للقيام بتقديم طلب الترخيص لأعمال الترميم أو التدعيم أو التعديل أن يتوفر للمهندس أو أحد المهندسين بالمكتب الهندسي خبرة لا تقل عن ١٠ سنوات.
الفصل الرابع
تنفيذ الأعمال المرخص بها
متطلبات الإشراف على التنفيذ
مادة (١٢٨):
يكون المشرف على التنفيذ مهندس نقابي تخصص عمارة أو مدني أو مكتب هندسي بذات الفئة المتقدمة للترخيص والواردة بالمادة (١٢٦) من هذه اللائحة.
مادة (١٢٩):
يشترط أن تسند أعمال الإشراف على التنفيذ في حالتي التدعيم والترميم لمهندس إنشائي ذي خبرة لا تقل عن عشر سنوات.
مادة (١٣٠):
أولاً: يتعين على المرخص له قبل البدء في تنفيذ الأعمال المرخص بها القيام بإخطار الجهة الإدارية المختصة بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها وفقاً للنموذج المرفق، وذلك قبل البدء في أعمال البناء بأسبوعين على الأقل مرفقاً به الآتي:
صورة من عقد مقاولة مع مقاول وفي حالة زيادة قيمة الأعمال عن ٣٥٠٠٠٠ جنيه يكون العقد مع أحد المقاولين المسجلين بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.
صورة من شهادة الإشراف من المهندس المشرف على التنفيذ، على أن تكون الشهادة معتمدة من قبل نقابة المهندسين.
ثانياً: على المرخص له أثناء تنفيذ الأعمال الالتزام بما يأتي:
إيقاف الأعمال فوراً في حالة تخلي أي من المقاول أو المهندس المشرف على التنفيذ عن القيام بمهامه وذلك دون تكليف مقاول آخر أو مهندس مشرف آخر على التنفيذ، مع إعادة تقديم الإقرارات المقررة إلى الجهة الإدارية المختصة. وفي حالة عدم الالتزام بذلك تعتبر

الأعمال المنفذة بمثابة أعمال مخالفة للترخيص ويطبق عليها أحكام القانون في هذا الشأن.
إيقاف الأعمال في حالة رفع الغطاء التأميني وعدم استئناف الأعمال إلا بعد إعادة التغطية التأمينية.
ثالثاً: على المرخص له بعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال القيام بالآتي:
وضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال في مكان ظاهر في مدخل العقار والإبقاء عليها لمدة عام من تاريخ صدور الشهادة.
إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي العقار وعدم استخدام هذا المكان في غير الغرض المخصص له.
اتخاذ الإجراءات الكفيلة لتشغيل وصيانة المصعد.
عدم الإخلال باشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.
الالتزام عند تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون أن يتضمن العقد كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية متضمنة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الأدوار والوحدات المرخص بها والبيانات الخاصة بأماكن انتظار السيارات وتركيب المصاعد.
مادة (١٣١):
التزامات المهندس أو المكتب الهندسي المشرف على التنفيذ:
يتعين على المهندس المشرف أو المكتب الهندسي القيام بالآتي:
الالتزام بتأمين المباني المجاورة بما في ذلك تخفيض المياه الجوفية وسند جوانب الحفر وبما يضمن سلامة المنشآت المجاورة والأرواح والممتلكات والمارة أثناء التنفيذ.
متابعة تنفيذ الأعمال المرخص بها وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات المعتمدة.
إعداد تقارير ربع سنوية عن تقدم سير العمل طبقاً للنموذج المرافق بهذه اللائحة، وموافاة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بهذه التقارير وذلك حتى الانتهاء من أعمال البناء.
إتباع الإجراءات الواردة بهذه اللائحة في شأن التعديلات التي تطرأ أثناء التنفيذ.
إخطار المرخص له والمقاول والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بأي أعمال مخالفة فور وقوعها أياً كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها.

عند الانتهاء من تنفيذ الأعمال يقوم المهندس بإصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال مرفقاً بها التقرير النهائي.

في حالة عزم المهندس المشرف على التنفيذ أو المكتب الهندسي التخلي عن التزامه بالإشراف، يجب أن يقوم بإخطار المرخص له أو من يمثله قانوناً وإخطار الجهة الإدارية المختصة بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وذلك قبل توقفه عن الإشراف بشهر على الأقل ويلتزم المشرف على التنفيذ بإصدار شهادة صلاحية الأعمال التي تمت تحت إشرافه.

مادة (١٣٢):

يلتزم المقاول بما يأتي:

إقامة سياج حول الموقع قبل البدء في تنفيذ الأعمال على أن يراعى أن يكون السياج من مادة مناسبة قوية وبارتفاع لا يقل عن مترين ومزود بعلامات إشارية عاكسة.

عدم إشغال الطريق أمام البناء، وأن تتم التشوينات داخل الموقع واتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية المارة والجيران.

تنفيذ الأعمال طبقاً للترخيص ووفقاً للأصول الفنية وللرسومات المعتمدة.

مادة (١٣٣):

تكون الالتزامات المشتركة بين المرخص له والمهندس المشرف على التنفيذ والمقاول على النحو الآتي:

يلتزم كل من المرخص له والمقاول بوضع لافتة في مكان ظاهر من واجهة العقار الأمامية تكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق وذلك بلون وحروف واضحة تسهل قراءتها، وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضي بطريقة فنية سليمة، ويكون كل من المرخص له والمهندس المشرف والمقاول مسئولين عن المعلومات المبين بهذه اللافتة وعن بقائها ثابتة في مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ.

على المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول مسئولين عن المعلومات المبينة بهذه اللافتة وعن بقائها ثابتة في مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ.

يتعين على المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة في موقع التنفيذ.

يلتزم المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول باتباع الإجراءات والاحتياطات المحددة من قبل المصمم واللازمة للحفاظ على سلامة المباني المجاورة والبيئة ووقاية وسلامة الجيران والمارة والممتلكات والشوارع والممرات ومباني باطن الأرض وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغيرها عند الشروع في تنفيذ الأعمال المرخص بها.
يتعين على المرخص له بالتضامن مع المقاول والمهندس المشرف إيقاف الأعمال عند إخطار الجهة الإدارية بذلك، ويلتزمون بالإبقاء على لافتة المخالفات التي تضعها الجهة الإدارية بموقع العقار والتي تبين بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات وقرارات بشأنها.
على كل من المهندس المشرف والمقاول عدم استئناف الأعمال بالموقع إلا في حالة تصحيح الأعمال المخالفة وصدور قرار من الجهة الإدارية باستئناف الأعمال.
يلتزم كل من المرخص له والمهندس المشرف بوضع صورة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال بواجهة العقار بعد اعتمادها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، ويلتزم المرخص له وخلفه بالإبقاء عليها لمدة سنة من تاريخ صدورها.
في حالة التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد على تسعين يوماً يتعين على كل من المرخص له والمهندس المشرف إبلاغ الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالتوقف وكذلك عند استئناف الأعمال بالعزم على استئنافها، وذلك بموجب خطابات موصى عليها بعلم الوصول.
الفصل الخامس
التفتيش ومراقبة الأعمال والإجراءات
مادة (١٣٤):
يتولى المهندس المسئول بالجهة الإدارية المختصة مسئولية المرور على مواقع الأعمال، ومتابعة ما يجري من أعمال ومدى مطابقتها للتقارير الدورية المقدمة والتراخيص المنصرفة، وعليه إثبات خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التي تكشفت له أثناء المرور في السجل الذي يسلم له، ويكون مسئولاً عنه كوثيقة رسمية يدون به بيان المخالفات التي تكشفت له على وجه التحديد، وما اتخذ في شأن كل منها من إجراءات وعلى وجه الخصوص التأكد من الآتي:
صدور تراخيص بالأعمال من عدمه.
قيام المهندس المشرف بالإشراف على تنفيذ الأعمال.
سريان وثيقة التأمين.

مطابقة الأعمال للترخيص الصادر عنها والرسومات المرفقة به.
الالتزام بتنفيذ الإجراءات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون في باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ.
تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال.
مادة (١٣٥):
يتعين على مهندس الجهة الإدارية عرض السجل يومياً على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه عن نتيجة المرور وما يتخذ من إجراءات طبقاً للقانون، ويعاد يومياً إلى المهندس لاتخاذ اللازم في ضوء تأشيره الرئيس المختص، على أن يتضمن سجل الأحوال التوصيات والتوجيهات والتقارير التي يوصى بها جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء من خلال مباشرته لاختصاصاته.
وفي حالة وجود مخالفات على مهندس الجهة الإدارية اتخاذ الإجراءات التالية:
التنبيه كتابة للمخالف بوجود مخالفات وإعطائه مهلة لتصحيح الأعمال في خلال ١٥يوم.
تحرير قرار إيقاف أعمال بعد انتهاء المهلة بالبند رقم ١ وطبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
تحرير محضر مخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
تحرير محضر عدم تنفيذ قرار تصحيح أو إزالة أعمال مخالفة وذلك طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
تحرير محضر استئناف أعمال في حالة استئناف الأعمال المخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
تحرير قرار تصحيح أو إزالة للأعمال المخالفة طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة.
تثبيت لافتة بالمخالفات طبقاً للنموذج المرفق بهذه الأحكام.
متابعة إعلان ذوي الشأن بالقرارات الصادرة عن الأعمال المخالفة.
إبلاغ رئيس الجهة الإدارية بأية عقبات في سبيل تنفيذ القرارات الصادرة بوقف الأعمال المخالفة.

مادة ١٣٥ مكرر : (هذه المادة مضافة بموجب قرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠)
يجوز للمحافظ المختص أن يصدر قرار بالتجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي يتم تنفيذها والتي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران بما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية وذلك في الحدود التالية :

١٠% من البروزات المسموح بما لواجهات المباني المطلة على الطرق والأفنية .

٥% من الطول الظاهر لدرج السلم .

٥% من أبعاد الغرف والحمامات والمطابخ ويشترط ألا تقل المساحة عن ٩٥% من المساحة الواجب توافرها .

١٠% نسبة سماح تراعى عند قياس أبعاد ومسطحات الابنية بمختلف أنواعها.

١٠% نسبة سماح تراعى عند قياس الارتفاعات القصوى المصرح بها بشرط عدم زيادة عدد الأدوار المرخص لها .

مادة (١٣٦):
يتولى جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء التفتيش والرقابة والمتابعة على جميع أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة للتنمية السياحية والهيئة العامة للتنمية الصناعية والتجمعات السكنية التي يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص فيما يتعلق بإصدار تراخيص إنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية.
ويتولى الجهاز سنوياً تقدير القيمة المتوسطة لتكلفة إنشاء المتر المسطح من المباني بجميع أنواعها ولمختلف محافظات الجمهورية على أن يصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان باعتماد هذه الأسعار.

مادة (١٣٧):
إجراءات لجنة التظلمات:
يحق لذوي الشأن التظلم من قرارات الجهة الإدارية لدى لجنة التظلمات التي يصدر المحافظ المختص قراراً بتشكيلها طبقاً لأحكام المادة (١١١) من القانون والتي تختص بالنظر

في التظلمات المقدمة من ذوي الشأن، على أن تختار اللجنة مقرراً لها يقوم بعرض التظلمات الواردة من ذوي الشأن على اللجنة للبت فيها طبقاً لأحكام القانون، وتعقد اللجنة اجتماعاً واحداً على الأقل كل أسبوع بمقر الوحدة المحلية المختصة وتتولى إخطار الجهة الإدارية بقراراتها لوضعها موضع التنفيذ، ويُعلن ذوو الشأن بتلك القرارات بكتاب موصى عليه بعلم الوصول.

ويتعين على اللجنة في حالة طلب استيفاء للمستندات المقدمة مراجعة ذوي الشأن خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم طلب التظلم على أن يقوم ذوو الشأن بتقديم الاستيفاءات المطلوبة خلال أسبوع من تاريخ إعلانهم.

الفصل السادس

صلاحية المبنى للإشغال

مادة (١٣٨):

شهادة صلاحية المبنى للإشغال:

يصدر المهندس المشرف على التنفيذ شهادة صلاحية المبنى للإشغال طبقاً للنموذج المرفق تفيد أنه تم التنفيذ طبقاً للترخيص الصادر ولأحكام قانون البناء والكودات المنظمة والمواصفات القياسية وهذه اللائحة على أن تودع الشهادة بالجهة الإدارية.

مادة (١٣٩):

تلتزم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في خلال مدة أقصاها أسبوعان من تاريخ إيداع شهادة صلاحية المبنى للإشغال بمعاينة المبنى للتأكد من إنهاء جميع الأعمال وجميع التشطيبات الخارجية والأفنية والأجزاء المشتركة من المبنى وملحقاته طبقاً لشهادة الإشغال المقدمة، وبناء عليه تقوم الجهة الإدارية بما يلي:

إصدار خطابات للجهات المختصة لتوصيل المرافق وتسليمهم إلى المالك.

إصدار خطاب بإتمام الأعمال إلى شركة التأمين.

مادة (١٤٠):

قواعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئي:

يجوز إصدار شهادة إشغال جزئية طبقاً للنموذج المرفق لجزء من المبنى أو أحد أدواره قبل استكماله، وبعد استيفاء كافة المتطلبات اللازمة على أن يكون ذلك وفقاً لتقرير مقدم من المهندس المشرف على الأعمال يفيد بصلاحية الجزء المراد إشغاله، وألا يتعارض إشغال هذا الجزء مع استكمال باقي أعمال الترخيص.

ويشترط لإصدار شهادة صلاحية جزئية تشطيب الجزء المراد إشغاله من الخارج.

مادة (١٤١):

لا يجوز للمالك البدء في استكمال البناء بعد مرور سنة من تاريخ إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئي إلا بعد الحصول على موافقة الجهة الإدارية المختصة باستكمال أعمال البناء ويكون ذلك عن طريق التقدم بطلب استكمال أعمال الترخيص على أن تقوم الجهة الإدارية بالموافقة على استكمال الأعمال في حالة مطابقة الأعمال للترخيص المنصرف وذلك خلال مدة أقصاها أسبوع من تاريخ الطلب.

مادة (١٤٢):

إذا توقف البناء لمدة تزيد على ثلاث سنوات يجب الحصول على موافقة الجهة الإدارية بالتأكد من مطابقة الاشتراطات البنائية والتخطيطية السارية للترخيص المنصرف وتقوم الجهة الإدارية بالموافقة على استكمال الأعمال في حالة المطابقة وذلك خلال مدة أقصاها أسبوع من تاريخ الطلب.

مادة (١٤٣):

في حالة امتناع المالك أو من يمثله قانوناً أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال عن إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلي العقار أو عدم استخدام هذا المكان في الغرض المخصص له، أو استخدامه في غير هذا الغرض أو في حالة امتناعهم عن تشغيل المصعد أو الإخلال بالاشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق وذلك بالمخالفة لشهادة صلاحية المبنى للإشغال، تقوم الجهة الإدارية بتوجيه إنذار لهم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول متضمناً الأعمال المخالفة والتوصيات اللازمة، وتوضع صورة من هذا الكتاب على واجهة العقار وعلى المالك أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال تنفيذ ما ورد بالإنذار خلال شهر من تاريخ إعلامهم وإفادة الجهة الإدارية بذلك، وفي حالة عدم التنفيذ يتم العرض على المحافظ المختص لإصدار قرار بتنفيذ الأعمال عن طريق من تعهد إليه الجهة الإدارية على نفقة المتسبب بالإضافة إلى ١٠٪ مصروفات إدارية ويتم تحصيل هذه المبالغ عن طريق الحجز الإداري في حالة امتناعهم عن السداد.

مادة (١٤٤):

في حالة ارتكاب مخالفات بعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال من المالك أو اتحاد الشاغلين تلتزم الجهة الإدارية باتخاذ الإجراءات القانونية المقررة من تحرير محضر مخالفة وقرار تصحيح أو إزالة للأعمال المخالفة وإعلان المتسبب أو من يمثله قانوناً على محل

إقامته بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وفي حالة عدم قيام ذوي الشأن بتصحيح أو إزالة المخالفة وذلك خلال مدة لا تجاوز شهراً من تاريخ إعلانه بالمخالفة، تقوم الجهة الإدارية من خلال من تعهد إليهم بتنفيذ قرارات التصحيح أو الإزالة إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه تقوم الجهة الإدارية بالإخلاء الإداري لهم مع تحرير محضر بأسماء من تم إخلاؤهم وبيان العين التي تم إخلاؤها طبقاً للنموذج المرفق بهذه اللائحة، وتعتبر العين في خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانوناً ويكون لمن تم إخلاؤهم الحق في العودة إلى العين بعد انتهاء أعمال التصحيح أو الإزالة دون الحاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناعه، ويتحمل المتسبب في المخالفة تكاليف التصحيح أو الإزالة إضافة إلى القيمة الإيجارية للوحدات التي تم إخلاؤها والوحدات البديلة لحين انتهاء الأعمال، وفي حالة امتناع المتسبب عن السداد تحصل الجهة الإدارية النفقات عن طريق الحجز الإداري.

مادة (١٤٥):

يقع باطلاً كل تصرف يكون محله ما يأتي:

أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانوناً.

أي مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد التصرف تغيير الغرض المرخص به المكان.

تغيير استخدام المباني أو أي من وحداتها لغير الغرض المرخص به وذلك قبل الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة.

ولا يجوز شهر هذا التصرف إلا بعد تقديم شهادة من الجهة الإدارية بعدم توافر أي من الشروط السابقة.

الفصل السابع
تركيب وتشغيل وصيانة المصاعد ومرافق المبنى

مادة (١٤٦):

على الملاك أو ذوي الشأن في المباني التي بها مصاعد توفيق أوضاعهم واستيفاء الاشتراطات اللازمة وتقديم طلب الترخيص بتشغيل المصعد وفقاً لهذا القانون وهذه اللائحة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذه اللائحة.

مادة (١٤٧):

يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد في المبنى السكني الذي يجاوز ارتفاع أرضية أعلى طابق فيه ١٧ متراً وفي المباني غير السكنية الذي يجاوز ارتفاع أرضية أعلى طابق فيه ١٠ أمتار، وفي حالة تركيب المصاعد بالمبنى يجب ألا يقل عدد المصاعد وسعتها (الحمولة والسرعة) عما هو وارد بالمواصفات القياسية المصرية رقم ٢٦٣٦/ ١٩٩٤ بشأن مصاعد الأفراد المقامة في مباني سكنية - التخطيط والاختيار والمواصفات العالمية في حالة عدم وجود مواصفات مصرية وكذا ما ورد بالكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد في المباني وذلك طبقاً لسعة الإشغال بالمبنى.

وكذا ما ورد بالكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد في المباني وذلك طبقاً لسعة الإشغال بالمبنى.

مادة (١٤٨):

يجب ألا تقل مساحة الصاعدة الصافية عن الحد الأدنى وألا تزيد عن الحد الأقصى طبقاً للحمولة وعدد الأشخاص كما يجب أن يزود المصعد بوسيلة لمراقبة الأحمال الزائدة داخل الصاعدة وذلك طبقاً لما هو وارد بالكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد في المباني.

مادة (١٤٩):
في حالة تركيب مصعد في مبنى قائم يضاف إلى مستندات ورسومات الترخيص الواردة بهذه اللائحة مقايسة تتضمن الأعمال وقيمتها.
مادة (١٥٠):
في حالة طلب إنشاء مباني تشمل مصاعد أو تركيب مصعد في مبنى قائم يلزم تقديم الرسومات الهندسية المطلوبة والمعتمدة طبقاً للقانون ومستندات الترخيص المطلوبة في هذه اللائحة وبما لا يتعارض مع أية اشتراطات أخرى للمبنى مع تقديم الحسابات اللازمة وذلك طبقاً لما هو وارد بالكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد في المباني.
مادة (١٥١):
إضافة إلى ما ورد بالكود المصري للمصاعد يتعين قبل البدء في تركيب المصعد تقديم الآتي للجهة الإدارية:
عقد تركيب المصعد من إحدى شركات المصاعد المتخصصة معتمد من اتحاد المقاولين وصورة من تصريح مزاولة المهنة للشركة.
صورة بطاقة قيد وتصنيف شركة المصاعد بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.
ملف المواصفات الفنية والرسومات الهندسية لإنشاء المصعد ونسخ من شهادة اختبارات الطراز للمكونات.
نوتة حسابية متضمنة حسابات دلائل الحركة وحساب معامل أمان الحبال وحسابات الجر والضغط النوعي وحسابات مخمدات البئر.
مادة (١٥٢):
يلتزم المهندس المشرف بتقديم الآتي للجهة الإدارية:
شهادة صلاحية تشغيل المصعد بعد تركيبه بمبنى جديد أو مبنى قائم أو تحديث المصعد أو تعديله وتكون معتمدة من شركة المصاعد وتفيد تحقيق المصعد لمتطلبات الكود المصري للمصاعد ومدون بها الرقم المسلسل للمصعد.
إقرار من المنشأة بتدريب الأشخاص الذين يخصصهم مالك المبنى أو اتحاد الشاغلين "حسب الأحوال" لتولي إخراج الركاب من المصعد في حالة تعطله بين الأدوار.
تقديم ما يفيد قيام المنشأة بالتأمين ضد مخاطر الحوادث عن كل حادثة تؤدي إلى العجز أو الوفاة والتأمين على الممتلكات عن كل حادثة تؤدي إلى الإضرار بالممتلكات بقيمة غير محدودة.

مادة (١٥٣):

يلتزم المالك أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال بالآتي:

التعاقد مع إحدى المنشآت المرخص لها في مجال إنشاء وتشغيل المصاعد والمقيدة بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء للقيام بأعمال الإصلاح والصيانة الدورية وتلتزم المنشأة بأعمال الصيانة وفحص واختبار المصعد وتقديم شهادة معتمدة وذلك على أن يكون مدون بها الرقم المسلسل للمصعد.

تثبيت لوحة داخل كابينة المصعد في مكان ظاهر مدون بها بيانات المصعد وهي: تاريخ إنشاء المصعد، الرقم المسلسل للمصعد، اسم الشركة المسئولة عن الصيانة، تاريخ سريان شهادة تشغيل المصعد.

إبلاغ الجهة الإدارية المختصة عن أي تغيير يطرأ على بيانات المصعد وذلك خلال موعد أقصاه أسبوعان من تاريخ التغيير.

التبليغ الفوري للمنشأة المختصة بالصيانة عن الأعطال في المصعد وإيقاف المصعد إذا لزم الأمر لتقوم بالإصلاح اللازم.

تجديد شهادة تشغيل المصعد كل ثلاث سنوات.

مادة (١٥٤):

لا يجوز لأي شخص أو شركة أو مؤسسة أو جهة: إنشاء - تجميع - استبدال- تحديث - صيانة - تشغيل أو إصلاح المصاعد أو المشايات الكهربائية أو السلالم الكهربائية بالمباني دون الحصول على ترخيص مزاولة أعمال مصاعد ساري المفعول من الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.

طلب استخراج بيان بصلاحية
الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية

بيانات الطلب

تاريخ الطلب / / رقم الطلب (يملأ بمعرفة الموظف المسئول)

بيانات مقدم الطلب

الاسم رقم قومي
الصفة

بيانات الموقع المراد استخراج بيان صلاحية للبناء له

رقم القطعة رقم البلوك شارع
مجاورة حـي
منطقة/مدينة محافظة

بيانات الحدود

الحد البحري بطول متر يطل على
الحد الغربي بطول متر يطل على
الحد الشرقي بطول متر يطل على
الحد الجنوبي بطول متر يطل على

توقيع مقدم الطلب

محافظة

الوحدة المحلية **بيان صلاحية الموقع**

لمدينة/ قرية **من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية**

الإدارة الهندسية

بيانات الطلب

تاريخ الطلب / / رقم الطلب

بيانات مقدم الطلب

الاسم **رقم قومي**

الصفة

بيانات الموقع

رقم القطعة **رقم البلوك** **شارع**

مجاورة **حـي**

منطقة/مدينة **محافظة**

مساحة الأرض

كروكي الموقع بالشوارع المحيطة

سهم اتجاه الشمال

تابع بيان صلاحية

الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية

بيانات الحدود

الحد البحري	**بطول**	**متر**	**يطل على**
الحد الغربي	**بطول**	**متر**	**يطل على**
الحد الشرقي	**بطول**	**متر**	**يطل على**
الحد الجنوبي	**بطول**	**متر**	**يطل على**

الاشتراطات الخاصة بالمنطقة

١	**الردود**	**البحرية**
		القبلية
		الشرقية
		الغربية
٢	**الارتفاع المقرر لقطعة الأرض**	
٣	**الاستخدامات المقررة للموقع**	

٤ نسبة البناء

اشتراطات صادرة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية

الموقع صالح للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية ولا تعتبر هذه الشهادة بأي حال من الأحوال سنداً ناقلاً للملكية ودون أدنى مسئولية على الجهة الإدارية المختصة.

التوقيع

	المهندس المسئول	مدير التنظيم	رئيس الجهة الإدارية
الاسم			
التوقيع			

خاتم الجهة الإدارية

محافظة
الوحدة المحلية   طلب ترخيص
لمدينة/ قرية
الإدارة الهندسية

بيانات الطلب			
تاريخ الطلب / /	رقم الطلب	(يملأ بمعرفة الموظف المسئول)	

نوع الترخيص
بناء جديد تعلية إضافة تعديل استكمال ترميم تدعيم تشطيبات خارجية هدم

بيانات الموقع		
رقم القطعة	رقم البلوك	شارع
مجاورة		حي
منطقة/مدينة		محافظة

بيانات المالك				
الاسم			رقم قومي	
العنوان	عقار رقم	شارع		
	دور شقة	تجمع	سكني/قرية	فرعية/عزبة/حصة
	شياخة/قرية	قسم/مركز	محافظة	
	تليفون	محمول	بريد إلكتروني	
عنوان المراسلات	عقار رقم	شارع		
	دور شقة	تجمع سكني/قرية فرعية/عزبة/حصة		
	شياخة/قرية	قسم/مركز	محافظة	

بيانات إثبات الملكية			
سند الملكية	رقم	تاريخ / /	مساحة الأرض

بيانات الممثل القانوني للمالك

الاسم رقم قومي

العنوان
عقار رقم شارع
دور شقة تجمع سكني/قرية فرعية/عزبة/حصة
شياخة/قرية قسم/مركز محافظة
تليفون محمول بريد إلكتروني

عنوان المراسلات
عقار رقم شارع
دور شقة تجمع سكني/قرية فرعية/عزبة/حصة
شياخة/قرية قسم/مركز محافظة

تابع طلب ترخيص

بيانات المهندس/ المكتب الهندسي المتقدم لطلب الترخيص

الاسم

السجل التجاري البطاقة الضريبية فئة الأعمال

رقم القيد بالنقابة رقم الاستشاري رقم قومي (مهندس)

العنوان
عقار رقم شارع
دور شقة قسم/مركز/مدينة
محافظة
تليفون محمول
فاكس بريد إلكتروني

بيان إجمالي تكاليف الأعمال المطلوب الترخيص لها *

المبلغ جنيهاً مصرياً (جنيها مصريا فقط لا غير)

* (مرفق نموذج حساب قيمة التكاليف)

الغرض من استعمال المبنى المطلوب إنشاؤه

سكني إداري تجاري ترفيهي استعمالات متعددة

بيان الأعمال المطلوب الترخيص لها

عدد الأدوار **الارتفاع الكلي** **الارتفاع المسموح**

ارتفاع السور **ارتفاع البدروم عن سطح الأرض**

بيانات الأدوار

م	البيان	نسبة البناء	المساحة	الارتفاع	الاستخدام

تابع طلب ترخيص

بيانات الارتدادات				
م	الجهة	وصف الجهة		مسافة الارتدادات
		جار	شارع	
	الشمالية			
	الجنوبية			
	الشرقية			
	الغربية			

وصف المبنى **(يملأ فقط في حالة طلب إضافة/تعديل/تعلية/ترميم/تدعيم على المباني القائمة/هدم)**

عدد الأدوار القائمة **ارتفاع المبنى الحالي** **عدد الوحدات بالدور**

عدد المحلات التجارية **عدد أماكن انتظار السيارات** **ملحقات**

ملاحظات

توقيع المهندس/ممثل المكتب الهندسي

ختم المكتب

محافظة
الوحدة المحلية　　　　نموذج إصدار ترخيص
لمدينة/ قرية
الإدارة الهندسية

بيانات الترخيص		
رقم الترخيص	تاريخ الترخيص / /	نوع الترخيص

بيانات الموقع		
رقم القطعة	رقم البلوك	شارع
مجاورة	حي	
منطقة/مدينة	محافظة	

بيانات صاحب الترخيص	
صفته	
الاسم	رقم قومي

العنوان
عقار رقم　　شارع
دور　شقة　　تجمع　　سكني/قرية　　فرعية/عزبة/حصة
شياخة/قرية　　قسم/مركز　　محافظة

بيانات المهندس/ المكتب الهندسي		
الاسم		
السجل التجاري	البطاقة الضريبية	فئة الأعمال
رقم القيد بالنقابة	رقم الاستشاري	رقم قومي(المهندس)

قرار الترخيص

في حدود مبلغ   جنيها مصرياً فقط لا غير   وذلك طبقاً للبيانات والرسومات المقدمة مع الطلب والمعتمدة والمرفقة لهذا الترخيص والتي تعتبر جزءاً متمماً له وعلى أن يتم إتباع أحكام القانون ولائحته التنفيذية والكودات والقرارات والمواصفات المنظمة ذات الصلة.

الرسوم المسددة (المبالغ بالجنيه المصري)	
بيـــان	المبلغ
رسم إصدار أو تجديد الترخيص	
التأمين ٠,٢٪ من قيمة الأعمال	
إجمالي الرسوم	

تابع نموذج إصدار ترخيص

تحديد الحدود وخطوط التنظيم

رسم كروكي للموقع

سهم اتجاه الشمال

بيانات الواجهات

البحرية	بطول	متر	يطل على	مصادفة/رادة بمقدار
الغربية	بطول	متر	يطل على	مصادفة/رادة بمقدار
الشرقية	بطول	متر	يطل على	مصادفة/رادة بمقدار
الجنوبية	بطول	متر	يطل على	مصادفة/رادة بمقدار

ولا يتم البدء في تنفيذ أعمال الترخيص إلا بعد إخطار الجهة الإدارية قبل التنفيذ بمدة لا تقل عن أسبوعين مرفقاً به عقد مقاولة معتمد من الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء متى زادت قيمة الأعمال عن ٣٥٠٠٠٠ وعقد مقاولة مع أحد المقاولين متى قلت الأعمال عن ذلك.
وشهادة إشراف على التنفيذ طبقاً لتعليمات نقابة المهندسين.

	المهندس المسئول	مدير التنظيم	رئيس الجهة الإدارية
الاسم			
التوقيع			

خاتم الجهة الإدارية

محافظة
الوحدة المحلية
لمدينة/قرية — إيصال استلام ملف طلب ترخيص
الإدارة الهندسية

بيانات الطلب

تاريخ الطلب / / رقم الطلب

بيانات المهندس/ المكتب الهندسي

الاسم — رقم قومي (مهندس)

بيانات مستلم الملف

الاسم — الصفة

المستندات المستلمة

م	بيان المستند

توقيع المستلم وصفته

خاتم الجهة الإدارية

النموذج المرفق بتقرير التربة

بيانات تقرير التربة

تاريخ التكليف / / تاريخ القيام بالدراسة / /

الغرض ☐ إنشاء ☐ تعلية ☐ تدعيم

بيانات الموقع

رقط القطعة رقم البلوك شارع

مجاورة حي

منطقة/مدينة محافظة

بيانات المالك

الاسم رقم قومي

العنوان عقار رقم شارع

دور شقة تجمع سكني/قرية فرعية/عزبة/حصة

شياخة/قرية قسم/مركز محافظة

(١) المستندات الخاصة بالمشروع

محضر استلام الموقع (يشتمل على وصف الموقع وما يجاوره من منشآت ومرافق).

كروكي للموقع موضحاً عليه أماكن المنشآت وما يجاورها من منشآت ومرافق.

مساحة المنشآت وعدد الأدوار والبدرومات.

الخريطة المساحية الطبوغرافية موضحاً عليها مكان المشروع.

ميزانية شبكية لموقع المشروع.

(٢) بيانات المنشأ

مساحة الأرض الكلية مساحة البناء عدد الأدوار

ارتفاع المنشأ عمق البدرومات

النظام الإنشائي ☐ حوائط حاملة ☐ هيكل خرساني ☐ هيكل معدني
☐ وحدات سابقة التجهيز ☐ أخرى
تابع النموذج المرفق بتقرير التربة

(٣) أعمال الحسابات

عدد الجلسات
طبقاً للكود المصري للأساسات والمواصفات المطلوبة للمشروع
العمق الذي تم أخذ الجلسات عليه نوع الجسات ☐ ميكانيكي ☐ يدوي ☐
حفر مكشوف
أماكن الجسات موضحة موضحة على كروكي الموقع،
مع تحديد مناسيب سطح ومناسيب صفر الجسات
بالنسبة لروبير ثابت أو نقطة ثابتة بالموقع
المقاول المكلف بتنفيذ الجسات تاريخ بدء ..../.../..... تاريخ انتهاء
.../.../....
الجهة المشرفة على تنفيذ الجسات

(٤) المياه الأرضية

منسوب المياه الجوفية

(٥) التأسيس والتوصيات

منسوب التأسيس من سطح الأرض الطبيعية
نوع الأساس المقترح أساسات ضحلة ☐ قواعد منفصلة ☐ قواعد شريطية ☐
لبشة مسلحة
أساسات عميقة ☐ خوازيق
الإجهاد المسموح به عند منسوب التأسيس
في حالة الأساسات الضحل

بيانات مهندس ميكانيكا التربة والأساسات

الاسم

التوقيع

رقم القيد بالنقابة رقم الاستشاري

(يرفق كروكي للموقع وموضح به العقارات المحيطة واتجاه الشمال وأماكن أخذ الجسات)

النموذج المرفق بالنوتة الحسابية

بيانات تقرير النوتة الحسابية

تاريخ التكليف / / تاريخ القيام بالدراسة / /

الغرض من النوتة الحسابية ☐ إنشاء ☐ تعلية ☐ تدعيم

بيانات الموقع

رقم القطعة رقم البلوك شارع

مجاورة حـي

منطقة/مدينة محافظة

بيانات المالك

الاسم رقم قومي

عقار رقم شارع

العنوان دور شقة تجمع سكني/قرية فرعية/عزبة/حصة

شياخة/قرية قسم/مركز محافظة

بيانات المنشأ

مساحة الأرض الكلية مساحة البناء عدد الأدوار

ارتفاع المنشأ عمق البدرومات

النظام الإنشائي ☐ حوائط حاملة ☐ هيكل خرساني

☐ هيكل معدني

☐ وحدات سابقة التجهيز ☐ أخرى

الافتراضات الخاصة بالتصميم من أحمال	
الأحمال الحية لكل دور	الحمل الميت بكل دور
جهد التربة الذي تم التصميم عليه	
نوع الأساسات المستخدمة	منسوب المياه الجوفية
الاحتياطات الواجب إتباعها أثناء التنفيذ	
بيانات المهندس	
الاسم	رقم قومي
رقم القيد	رقم الاستشاري
التوقيع	

نموذج لإنشاء مبنى يحتاج إلى تأمين سلامة المنشآت المجاورة

- التصميم الإنشائي للمبنى:

عدد الأدوار: البدرومات .... أرضي/ متكرر............

النوتة الحسابية شاملة جدول الأبعاد والأحمال الفعلية للأعمدة.

الرسومات الإنشائية التفصيلية.

نموذج (د) لتقرير صلاحية المبنى لتحمل أحمال الرياح والزلازل طبقاً للكود المصري للأحمال والقوى.

المهندس المسئول عن التصميم:..................... رقم القيد:.................

- التقرير الخاص بتأمين سلامة المنشآت المجاورة.

يشمل هذا التقرير:

موقع المبنى المزمع إنشاؤه على مسقط أفقي مبيناً عليه بالأبعاد حدود المبنى المراد إنشاؤه وحدود المباني والمنشآت المجاورة.

نوع المباني والمنشآت المجاورة وحالتها من واقع المعاينة قبل الإنشاء مدعمة بصورة فوتوغرافية مؤرخة.

دراسة مدى تأثير المباني المجاورة بأحمال وهبوط المبنى الجديد.

دراسة مدى تأثير المباني المجاورة بأسلوب تنفيذ أعمال الأساسات (خوازيق – أساسات لبشة – أساسات شريطية – قواعد منفصلة).

دراسة مدى تأثير المباني المجاورة بأسلوب تخفيض المياه الأرضية.

الحلول المقترحة لتأمين سلامة المنشآت المجاورة في حالة تأثر المباني المجاورة بواحد أو أكثر من الحالات المذكورة في ٣، ٤،٥.

تقديم دراسة تفصيلية تشمل الحسابات الإنشائية والرسومات التفصيلية وخطوات التنفيذ في حالة الحاجة إلى سند جوانب الحفر أو تخفيض منسوب المياه الأرضية أو صلب المباني المجاورة.

المهندس أو ممثل المكتب الهندسي المسئول الإســم :

التـوقيـع:

خاتم المكتب

نموذج حساب قيم تكاليف الأعمال

بيانات المكتب الهندسي

الاسم				
السجل التجاري		البطاقة الضريبية		فئة الأعمال
العنوان	عقار رقم		شارع	
	دور	شقة	قسم/مركز/مدينة	محافظة
	تليفون		محمول	
	فاكس		بريد إلكتروني	

بيانات المهندس المسئول بالمكتب الهندسي

الاسم	رقم قومي
رقم القيد	

تعهد المهندس/ المكتب الهندسي

نتعهد نحن المهندس/المكتب الهندسي بأن هذا البيان لحساب التكلفة المقدم من طرفنا للمبنى (المذكور بياناته لاحقاً) وهو ملك للسيد المالك (المذكور بياناته لاحقا) مطابقاً لأحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية ومطابقاً للاشتراطات البنائية الخاصة بالمنطقة.

بيانات المبنى

رقم القطعة	رقم البلوك	شارع
مجاورة	حـي	
منطقة/مدينة	محافظة	

بيانات المالك

الاسم			رقم قومي	
العنوان	عقار رقم		شارع	
	دور	شقة	قسم/مركز/مدينة	محافظة
	تليفون		محمول	
	فاكس		بريد إلكتروني	

بيانات الأعمال المطلوب ترخيصها		
إجمال طول السور	تكلفة السور	عدد الأدوار
مسطح دور البدروم	تكلفة دور البدروم	

تابع نموذج حساب قيمة تكاليف الأعمال

بيان الأعمال المطلوب ترخيصها وتكلفتها (المبالغ بالجنيه المصري)		
	البيـــان	التكـلفة
إجمالي طول السور		
مسطح دور البدروم		
مسطح الدور الأرضي		
مسطح الأدوار المتكرر		
مسطح غرف السطح		
مسطحات ملحقة		
مثل (غرفة الكهرباء – حمامات السباحة - برجولات خرسانية .. الخ)		
إجمالي التكلفة		
(		جنيهاً مصرياً فقط لا غير)

إعتماد المهندس/ممثل المكتب الهندسي

شهادة صلاحية الأعمال للترخيص

بيانات المهندس أو المكتب الهندسي			
الاسم			
السجل التجاري		البطاقة الضريبية	فئة الأعمال
العنوان	عقار رقم	شارع	
	دور / شقة	قسم/مركز/مدينة	محافظة
	تليفون	محمول	
	فاكس	بريد إلكتروني	

بيانات المهندس المسئول بالمكتب الهندسي	
الاسم	رقم قومي
رقم القيد	

بيانات الموقع		
رقم القطعة	رقم البلوك	شارع
مجاورة	حـي	
منطقة/مدينة	محافظة	

إقرار المهندس/ ممثل المكتب الهندسي
نقر نحن المهندس/ المكتب الهندسي بأن جميع الرسومات والمستندات المقدمة منا (فيما عدا ما يخص سند الملكية والذي يعتبر مسئولية المالك) متوافقة مع أحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية والاشتراطات التخطيطية والبنائية وأن هذه الأعمال صالحة للترخيص.

اعتماد المهندس/ ممثل المكتب الهندسي
الاسم
التوقيع

محافظة
الوحدة المحلية   خطاب استيفاء مستندات الترخيص
لمدينة/قرية
الإدارة الهندسية

بيانات المهندس أو المكتب الهندسي			
الاسم			
العنوان	عقار رقم		شارع
	دور	شقة	قسم/مركز/مدينة محافظة
بيانات الترخيص			
رقم الترخيص	تاريخ الترخيص / /	نوع الترخيص	
بيانات الموقع			
رقم القطعة	رقم البلوك	شارع	
مجاورة	حــي		
منطقة/ مدينة	محافظة		
بيانات المالك			
الاسم	رقم قومي		
	عقار رقم		شارع
العنوان	دور	شقة	تجمع سكني/قرية فرعية/عزبة/حصة
	شياخة/قرية	قسم /مركز	محافظة
المستندات المطلوب استيفاؤها			
مسلسل	بيان المستـنـد		

الموظف المسئول

الاسم **الوظيفة**

التوقيع **ختم الجهة الإدارية**

نموذج إخطار بدء التنفيذ

بيانات المالك

الاسم **رقم قومي**

بيانات الموقع

رقم القطعة **رقم البلوك** **شارع**

مجاورة **حـي**

منطقة/مدينة **محافظة**

بيانات الترخيص

رقم الترخيص **تاريخ الترخيص / /** **نوع الترخيص**

الأعمال المرخص بها

إخطار المالك

أخطر سيادتكم بأنني الموقع أدناه وبصفتي كمالك للموقع (المذكور بياناته أعلاه) بأنني سوف أشرع في تنفيذ الأعمال المرخص لها طبقاً للترخيص (المذكور بياناته أعلاه) وذلك اعتباراً من:

تاريخ / /

بيانات المرفقات

م	المرفقات
١	صورة من عقد المقاولة مع أحد المقاولين
٢	صور من شهادة الإشراف لمهندس أو لمهندسين نقابيين

اسم المالك أو من يمثله قانوناً

التاريخ / / **التوقيع**

نموذج يوضح شكل لافتة الأعمال المرخص بها

الموقع قرية/مدينة محافظة
اسم المالك
رقم الترخيص تاريخ الترخيص / / نوع الترخيص
الأعمال المرخص بها
المهندس أو المهندسون المشرفون على التنفيذ:

الاسم	العنوان	التخصص	رقم القيد
الاسم	العنوان	التخصص	رقم القيد
الاسم	العنوان	التخصص	رقم القيد
الاسم	العنوان	التخصص	رقم القيد
اسم المقاول	العنوان		
اسم شركة التأمين	العنوان		

التقرير الدوري عن تقدم سير العمل

بيانات التقرير				
رقم التقرير		تاريخ التقرير / /		
بيانات الترخيص				
رقم الترخيص		تاريخ الترخيص / /		نوع الترخيص
بيانات المالك أو وكيله				
الاسم		رقم قومي		
لعنوان	عقار رقم	شارع		
	دور شقة	تجمع	سكني/قرية	فرعية/عزبة/حصة
	شياخة/ قرية	قسم/مركز		محافظة
	تليفون	محمول	بريد إلكتروني	

بيانات الموقع		
رقم القطعة	رقم البلوك	شارع
مجاورة	حـي	
منطقة/مدينة	محافظة	
بيانات المشروع		
تاريخ بدء التنفيذ .../..../.....		
الموقع التنفيذي		

توقيع المهندس المشرف
الاسم
التوقيع

محافظة　　　إعلان لديوان عام المحافظة

الوحدة المحلية لمدينة/قرية

بيانات المالك أو من يمثله قانوناً					
الاسم		رقم قومي			
العنوان	عقار رقم	شارع			
	دور　　شقة	تجمع	سكني/قرية	فرعية/عزبة/حصا	
	شياخة/ قرية	قسم/مركز		محافظة	
	تليفون	محمول		بريد إلكتروني	
بيانات الموقع					
رقم القطعة		رقم البلوك		شارع	
مجاورة		حـي			
منطقة/مدينة		محافظة			

بيانات طلب الترخيص

رقم طلب الترخيص   تاريخ الطلب   /   /   الترخيص المطلوب

إعلان للسيد المحافظ

نحيط سيادتكم علماً بأنني بصفتي مالك للموقع أو من يمثله قانوناً (المذكور بياناتهم أعلاه) بأنني قد تقدمت لـ مدينة/حي   بطلب   للحصول على ترخيص المذكور بياناته أعلاه

ولم تقم الجهة الإدارية المختصة حتى تاريخه طبقاً للمدة المحددة بالقانون ولائحته التنفيذية بالبت في الترخيص لذلك سوف أشرع في تنفيذ الأعمال الموضحة في طلب الترخيص بعد أسبوعين من تاريخ تسليم هذا الإعلان وذلك طبقاً لأحكام المادة (٤٢) من الفصل الثالث من القانون مع التزامي بمراعاة جميع الاشتراطات التخطيطية والبنائية وكافة الشروط والضمانات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية كما أنني قمت بإخطار الجهة الإدارية المختصة بعزمي على تنفيذ الأعمال بخطاب موصى عليه بعلم الوصول مرفقاً به عقد مقاولة مستوفي دمغة الاتحاد وشهادة إشراف لمهندس نقابي.

توقيع المالك أو من يمثله قانوناً

الاسم

التوقيع

التاريخ   ....../...../.....

محافظة

الوحدة المحلية لمدينة/قرية نموذج يوضح شكل لافتة المخالفات

تنبيه وتحذير بعدم التعامل مع هذا العقار

تخلي الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مسئوليتها عن أي تعامل مع هذا العقار (المذكور بياناته أسفل) سواء بشراء أو تأجير أي وحدة من وحداته وذلك حيث أنه قد تم إتخاذ الإجراءات القانونية ضده.

بيانات الموقع

رقم القطعة رقم البلوك شارع

مجاورة حـي

منطقة/مدينة محافظة

بيانات الترخيص

رقم الترخيص تاريخ الترخيص / / نوع الترخيص

الأعمال المرخص بها

بيانات المالك

الاسم

الإجراءات القانونية المتخذة (القرارات)

(١)	رقم القرار بيان الأسباب	تاريخ القرار / /
(٢)	رقم القرار بيان الأسباب	تاريخ القرار / /
(٣)	رقم القرار بيان الأسباب	تاريخ القرار / /

الموظف المسئول

الاسم　　　الوظيفة
التاريخ　/　/　التوقيع
اعتماد الجهة الإدارية المختصة

محافظة
الوحدة المحلية لمدينة/قرية　　　خطاب مهلة لتصحيح أعمال مخالفة

بيانات المعاينة

تاريخ المعاينة　/　/　العقار مكون من
اسم المهندس　　　الوظيفة

اتضح إلي أن السيد المالك والمهندس المشرف والمقاول الآتي بياناتهم قد خالف الترخيص المنصرف له (المذكور بيانات أسفله) وكذلك أحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية بأن قام بـ:
ة المعاينة

بيانات العقار محل المعاينة

رقم القطعة　　　رقم البلوك　　　شارع
مجاورة　　　حـي
منطقة/مدينة　　　محافظة
المكون من

بيانات الترخيص

رقم الترخيص　　　تاريخ الترخيص　/　/　نوع الترخيص
الأعمال المرخص بها

بيانات المالك أو من يمثله قانوناً

الاسم　　　رقم قومي

بيانات المهندس المشرف

الاسم　　　رقم قومي

بيانات المقاول

الاسم **رقم قومي**

بيانات القرار الإداري

القرار	**تنبه على كل من المالك والمهندس المشرف والمقاول على تصحيح الأعمال المخالفة وإفادة الجهة الإدارية وذلك خلال مدة خمسة عشرة يوماً.**

التوقيعات

	المهندس المسئول	مدير التنظيم	مدير عام الإدارة الهندسية
الاسم			
التوقيع			

خاتم الجهة الإدارية

محافظة

الوحدة المحلية **قرار إيقاف أعمال مخالفة**

لمدينة/قرية

بيانات المعاينة

تاريخ المعاينة / / العقار مكون من

اسم المهندس

نتيجة المعاينة	**اتضح إلي أن السيد المالك والمهندس المشرف والمقاول الآتي بياناتهم قد خالف الترخيص المنصرف له (المذكور بياناته أسفله) وكذلك أحكام البناء ولائحته التنفيذية بأن قام بـ:**

بيانات العقار محل المعاينة

رقم القطعة **رقم البلوك** **شارع**

مجاورة **حـي**

منطقة/مدينة **محافظة**

المكون من

بيانات الترخيص		
رقم الترخيص	تاريخ الترخيص / /	نوع الترخيص
الأعمال المرخص بها		
بيانات المالك أو من يمثله قانوناً		
الاسم	رقم قومي	
بيانات المهندس المشرف على التنفيذ أو المسئول بالمكتب الهندسي		
الاسم	رقم قومي	
بيانات المقاول		
الاسم	رقم قومي	
بيانات القرار الإداري		
القرار	رقم القرار	تاريخ صدور القرار / /

وقف الأعمال الجارية بالعقار المذكور عاليه ويخطر كلاً من المالك والمهندس المشرف والمقاول المنفذ بالطريق الإداري وفقاً لما هو منصوص عليه بأحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية.

إبلاغ القرار إلى قسم الشرطة المختص لإيقاف.

إخطار السيد المحافظ أو من ينيبه بالمخالفات موضوع القرار عاليه خلال ١٥ يوماً من تاريخ صدوره لاعتماد القرار الخاص بذلك.

اتخاذ جميع التدابير اللازمة لمنع الاستمرار في الأعمال المخالفة أو الانتفاع بها لحين إزالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها ويتم التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكابها وإخطار النيابة العامة بشأن ما تم التحفظ عليه خلال أسبوعين من تاريخ التحفظ لإعطاء قرارها في هذا الشأن.

	المهندس المسئول	مدير التنظيم	مدير عام الإدارة الهندسية
الاسم			
التوقيع			

ختم الجهة الإدارية

محافظة
الوحدة المحلية
لمدينة/قرية

محضر مخالفة أعمال

بيانات المعاينة

تاريخ المعاينة / / الساعة
اسم المهندس الوظيفة

بيانات المخالف

الاسم رقم قومي
عقار رقم شارع
العنوان دور شقة تجمع سكني/قرية فرعية/عزبة/حصة
شياخة/قرية قسم /مركز محافظة

بيانات الموقع

رقم القطعة رقم البلوك شارع
مجاورة حـي
منطقة/مدينة محافظة

كروكي الموقع

سهم اتجاه الشمال

تابع محضر مخالفة أعمال

بيانات محضر المخالفة		
رقم مسلسل	**تاريخ ..../..../....**	**رقم القيد بسجل قيد مخالفات المباني**
بيان المحضر	**بناءاً على المخالفات المذكورة أعلاه وحيث أن هذا العمل مخالف للمواد:** **من قانون البناء ولائحته التنفيذية فقد تم إيقاف الأعمال المخالفة بـ تاريخ ..../...../...... كما تم إخطار السيد/ المحافظ بمشروع قرار إزالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها لاعتماده.** **وقد تحرر هذا المحضر من أصل وأربعة صور يرسل الأصل للنيابة العامة لإقامة الدعوى وطلب الحكم على المخالف بالعقوبات المقررة قانوناً وتسلم صورة لكل من المالك والمهندس المشرف والمقاول المنفذ وتسلم صورة للإدارة الهندسية بعد التوقيع عليها بالاستلام.**	

	المهندس المحضر	**محرر**	**مدير التنظيم**
الاسم			
التوقيع			
			ختم الجهة الإدارية

محافظة

الوحدة المحلية　　　　محضر استئناف أعمال مخالفة

لمدينة/القرية

بيانات المعاينة	
تاريخ المعاينة　　/　/	الساعة
اسم المهندس	الوظيفة
تبين استئناف أعمال المخالفات التالية	
بيان المعاينة	
الحكم	والتي سبق أن تحرر لها قرار إيقاف (المذكور بياناته أسفله) ونطلب الحكم عليه لعدم الالتزام بقرار إيقاف الأعمال وذلك بغرامة يومية قدرها قيمة الغرامة اليومية　　　(جنيهاً　مصرياً فقط لا غير)
بيانات القرار الإداري بالإيقاف	
رقم القرار	تاريخ صدور القرار　　/　/
بيانات المخالف	
الاسم	رقم قومي
العنوان	عقار رقم　　شارع دور　　شقة　　تجمع سكني/قرية فرعية/عزبة/حصة شياخة/قرية　　قسم /مركز　　محافظة
بيانات الموقع	
رقم القطعة	رقم البلوك　　شارع
مجاورة	حـي
منطقة/مدينة	محافظة

كروكي الموقع

سهم اتجاه الشمال	

تابع محضر استئناف أعمال مخالفة

بيانات محضر المخالفة

رقم مسلسل	تاريخ ..../..../.... رقم القيد بسجل قيد المخالفات
بيان المحضر	بناءاً على المخالفات المذكورة أعلاه وحيث أن هذا العمل مخالف للمواد: من قانون البناء ولائحته التنفيذية فقد تم استئناف إيقاف الأعمال المخالفة بـ تاريخ ..../...../...... كما تم إخطار السيد/ المحافظ بمشروع قرار إزالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها لاعتماده. وقد تحرر هذا المحضر من أصل وأربعة صور يرسل الأصل للنيابة العامة لإقامة الدعوى وطلب الحكم على المخالف بالعقوبات المقررة قانوناً وتسلم صورة لكل من المالك والمهندس المشرف والمقاول المنفذ وتسلم صورة للإدارة الهندسية بعد التوقيع عليها بالاستلام.

المهندس المحضر	محرر	مدير التنظيم
الاسم		
التوقيع		
		ختم الجهة الإدارية

محافظة

الوحدة المحلية   محضر عدم تنفيذ قرار تصحيح/إزالة أعمال

لمدينة/قرية   أعمال مباني

بيانات المعاينة			
تاريخ المعاينة	/ /	الساعة	
اسم المهندس		الوظيفة	
تبين عدم تنفيذ قرار تصحيح / إزالة الأعمال المخالفة الآتية			
بيان المعاينة			
الحكم	والتي سبق أن تحرر لها قرار تصحيح/إزالة (المذكور بياناته أسفله) ونطلب الحكم عليه لعدم الالتزام بقرار إيقاف الأعمال وذلك بغرامة يومية قدرها قيمة الغرامة اليومية (جنيهاً مصرياً فقط لا غير) عن كل يوم يمتنع فيه المستأنف عن تنفيذ قرار الإيقاف		
بيانات قرار تصحيح/إزالة الأعمال			
رقم القرار		تاريخ صدور القرار	/ /
بيانات المخالف			

الاسم رقم قومي

عقار رقم شارع

العنوان دور شقة تجمع سكني/قرية فرعية/عزبة/حصة

شياخة/قرية قسم /مركز محافظة

بيانات الموقع

رقم القطعة رقم البلوك شارع

مجاورة حـي

منطقة/مدينة محافظة

كروكي الموقع

سهم اتجاه الشمال

تابع محضر عدم تنفيذ قرار تصحيح/إزالة

بيانات محضر المخالفة	
رقم مسلسل	**تاريخ ..../..../.... رقم القيد بسجل قيد المخالفات**
بيان المحضر	**بناءاً على المخالفات المذكورة أعلاه وحيث أن هذا العمل مخالف للمواد:** **من قانون البناء ولائحته التنفيذية فقد تم استئناف إيقاف الأعمال المخالفة بـ تاريخ ..../...../......** **وقد تحرر هذا المحضر من أصل وأربعة صور يرسل الأصل للنيابة العامة لإقامة الدعوى وطلب الحكم على المخالف بالعقوبات المقررة قانوناً وتسلم صورة لكل من المالك والمهندس المشرف والمقاول المنفذ وتسلم صورة للإدارة الهندسية بعد التوقيع عليها بالاستلام.**

	المهندس المحضر	**محرر**	**مدير التنظيم**
الاسم			
التوقيع			
			ختم الجهة الإدارية

محافظة
الوحدة المحلية قرار تصحيح/إزالة أعمال
لمدينة/قرية

بيانات الموقع		
رقم القطعة	رقم البلوك	شارع
مجاورة	حـي	
منطقة/مدينة	محافظة	

بيانات المالك			
الاسم		رقم قومي	
	عقار رقم	شارع	
العنوان	دور شقة	تجمع سكني/قرية فرعية/عزبة/حصة	
	شياخة/قرية	قسم /مركز	محافظة

كروكي الموقع

سهم اتجاه
الشمال

رقم القرار   تاريخ القرار   /   /

الأعمال

المخالفة

المادة الأولى   إزالة/تصحيح الأعمال المخالفة خلال المدة   من   /   /   إلى   /   /

والخاصة بالعقار المذكور بياناته أعلاه ملك السيد المذكور بياناته أعلاه.

المادة الثانية   على جميع الجهات الموضحة في بيان التوزيع كلاً فيما يخصه الإفادة بتمام التنفيذ.

	المهندس المسئول	مدير التنظيم	مدير عام الإدارة الهندسية	رئيس الجهة الإدارية
الاسم				
التوقيع				

المحافظ

الاسم

التوقيع

ختم الجهة الإدارية

محافظة

الوحدة المحلية　　　　　　**قرار إخلاء إداري**

لمدينة/قرية

إدارة الشئون القانونية

بيانات العقار		
رقم القطعة	رقم البلوك	شارع
مجاورة	حـي	
منطقة/مدينة	محافظة	

قرار تصحيح/ إزالة أعمال المباني	
رقم القرار	تاريخ القرار / /

قرار إخلاء إداري		
رقم القرار	تاريخ القرار / /	
	بعد الإطلاع على كل من:	
	قانون البناء ولائحته التنفيذية.	
	قرار التصحيح/ الإزالة (المذكور بياناته أعلاه) الصادر للعقار (المذكور بياناته أعلاه) تقرر الآتي:	
	يتم إخلاء	
بيان القرار		
	مادة أولى	وذلك تمهيداً لتنفيذ قرار التصحيح/الإزالة (المذكور بياناته أعلاه) على أنه من حق شاغلي البناء العودة إلى العين التي أخلى منها فور انتهاء الأعمال الصادر بشأنها القرار.

مادة ثانية على جميع الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار من تاريخ صدوره.

مادة ثالثة يخطر كل من المالك والمهندس المشرف والمقاول المنفذ بهذا القرار.

باحث قانوني مدير عام الإدارة

الاسم

التوقيع

رئيس الجهة الإدارية

الاسم

التوقيع

خاتم الجهة الإدارية

محافظة

الوحدة المحلية نموذج شهادة صلاحية المبنى للإشغال

لمدينة/قرية (كلي أو جزئي)

بيانات الموقع

رقم القطعة	رقم البلوك	شارع
مجاورة	حـي	
منطقة/مدينة	محافظة	

بيانات الترخيص

رقم الترخيص　　　تاريخ الترخيص / / 　　　نوع الترخيص

منطوق الترخيص

بيانات الأدوار		
	الاستخدام (الغرض من الإنشاء)	صلاحية الإشغال

بيانات المهندسين المشرفين				
م	الاسم	رقم قيد النقابة	التخصص الهندسي	رقم قومي

أشهد أنا الموقع أدناه بأنه تم التنفيذ طبقاً للترخيص المنصرف ولأحكام قانون البناء ٢٠٠٨/١١٩ ولائحته التنفيذية وللكودات والمواصفات القياسية.

بناء على ما تقدم أعطيت هذه الشهادة والتي تفيد أن المبنى صالح أو أجزئه المبينة عاليه للاستخدام والإشغال.

توقيع المهندس المشرف على التنفيذ أو المكتب الهندسي

اسم المهندس أو المكتب الفني

التوقيع

نموذج الإقرار والتعهد

أقر أنا / .... المرخص له بالأعمال الصادر بشأنها الترخيص رقم .... بصفتي (مالك الأرض/ الوكيل الرسمي للمالك) وأحمل بطاقة (شخصية/عائلية) رقم .... سجل مدني .... أن مستند الملكية المقدم مع طلب الترخيص المذكور صحيح وعلى مسئوليتي وأتعهد بالتزامي بإخطار الجهة المصدرة للترخيص بخطاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول قبل أسبوعين على الأقل من البدء في تنفيذ أعمال الترخيص مرفقاً به شهادة إشراف على التنفيذ من مهندس نقابي أو مكتب هندسي وصورة من عقد المقاولة.

كما أتعهد بإخطار نفس الجهة بأي تغييرات تطرأ على البيانات المقدمة من كتغيير بيانات الملكية والتوكيلات أو عناوين المراسلات المدونة بقرار الترخيص ولا أكون مسئولاً عن أي مخالفات قد تحدث في تنفيذ أعمال هذا الترخيص نتيجة لذلك.

المقر بما فيه

الاسم:

التوقيع:

الباب الرابع
الحفاظ على الثروة العقارية

الفصل الأول
في شأن تنظيم اتحاد الشاغلين

مادة (١٥٥):

يحدد رئيس الجهة الإدارية مقر الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين وبيان العاملين بها ومسئوليات وواجبات كل منهم ويعلن هذا القرار في لوحة الإعلانات بمقر الجهة الإدارية.

تتولى الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين حصر العقارات والمجمعات السكنية بنطاق الجهة الإدارية والتي تستوجب تكوين اتحاد شاغلين لها طبقاً للمادة (٧٢) من القانون وكذا حصر اتحادات الملاك القائمة لتوفيق أوضاعها.

وعلى الإدارة المختصة خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ صدور اللائحة ونظام اتحاد الشاغلين إخطار شاغلي العقارات التي تسري عليها أحكام الفصل الأول من الباب الرابع من القانون والتي لم يتم إنشاء الاتحاد بها للقيام بإنشاء اتحادات الشاغلين أو توفيق أوضاع اتحادات الملاك القائمة، وذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول، مع لصق نسخة من الإخطار في مكان ظاهر من العقار.

ويباشر رئيس الاتحاد إجراءات قيد الاتحاد لدى الإدارة المختصة وذلك خلال خمسة وأربعين يوماً من تاريخ انتهاء المدة المشار إليها في الفقرة السابقة ويكتسب الاتحاد الشخصية الاعتبارية اعتباراً من تاريخ قيده.

مادة (١٥٦):

على شاغلي العقارات إنشاء اتحادات للشاغلين وفقاً للنظام الصادر من الوزير المختص.

كما يجوز إنشاء اتحاد شاغلين يضم أكثر من عقار أو مجموعة عقارات متجاورة على ألا يقل إجمالي عدد وحدات هذه العقارات عن خمس وحدات.

مادة (١٥٧):

تكون نسبة التصويت والمساهمة في الالتزامات المالية التي تقررها الجمعية العمومية بناء على مسطح نصيب الوحدة من الأرض منسوباً إلى إجمالي مسطح الأرض، على أن يحتسب المتر المسطح للإشغال التجاري والإداري بضعف المتر المسطح للإشغال السكني.

مادة (١٥٨)

في حالة التجمعات السكنية المتكاملة والمكونة من مجاورة أو أكثر يلتزم الشاغلون وملاك هذه التجمعات وبالتنسيق مع المنمي العقاري فور إدخال الكهرباء العمومية وإشغال ستين في المائة من إجمالي الشاغلين إضافة إلى صيانة المدافع والخدمات العامة داخل التجمع، ويكون مساهمة كل عضو في رأس مال هذه الشركة طبقاً لنصيب الوحدة من الأرض منسوباً إلى إجمالي نصيب الوحدات بالتجمع، على أن يحتسب المتر المسطح في الإشغال التجاري والإداري بضعف المتر المسطح للإشغال السكني.

وعلى التجمعات السكنية القائمة التي سبق وضع نظام للإدارة والصيانة بها توفيق أوضاعها وفقاً لأحكام القانون وهذه اللائحة.

مادة (١٥٩):

يجوز تشكيل اتحاد تنسيقي بين عدة اتحادات قائمة لعقارات أو مجمعات سكنية للتنسيق في المسائل المشتركة بين تلك العقارات (حدائق - أماكن انتظار سيارات - أسوار - مظلات وما إلى ذلك) مع مراعاة العلاقات التعاقدية إن وجدت.

ويتكون الاتحاد التنسيقي من ممثل واحد لكل اتحاد قائم يتم اختياره من مجلس إدارة هذا الاتحاد، ويتم انتخاب رئيس الاتحاد التنسيقي وأميناً للصندوق من بينهم.

مادة (١٦٠):

تنشئ الإدارة المختصة سجلاً خاصاً تقيد به المباني الخاضعة لأحكام نظام اتحاد الشاغلين وتفرد لكل مبنى صحيفة أو أكثر تثبت بها بيانات المبنى والبيانات المتعلقة بالاتحاد وعلى الأخص:

عنوان العقار .

رقم الترخيص وتاريخه إن وجد.

وصف العقار.

حالة العقار الظاهرية.

اسم مالك أو ملاك العقار.

عدد الوحدات.

أسماء الشاغلين وسند الإشغال لكل وحدة إن وجد.

تاريخ انعقاد الجمعية العمومية التأسيسية.

أسماء أعضاء مجلس إدارة الاتحاد وصفتهم في مجلس الإدارة.
قرارات الجمعية العمومية مع إرفاق صورة معتمدة من المحاضر.
بيان بالشكاوى والتظلمات من قرارات الجمعية العمومية أو أي شأن من شئون الاتحاد مع بيان تاريخ ورودها وطريقة تسليمها.
وتقوم الإدارة المختصة بتحديث البيانات الخاصة بالعقار وأعضاء الاتحاد وعليها متابعة قيام الاتحاد بالتزاماته المنصوص عليها في القانون والتنبيه على رئيس الاتحاد أو من ينوب عنه بضرورة الالتزام بالإجراءات والأعمال المطلوب الوفاء بها والتي يثبت عدم تنفيذها.
كما تتولى فحص الشكاوى والتظلمات وإبداء الرأي بشأنها وإبلاغه لرئيس الاتحاد بعد اعتماده من رئيس الجهة الإدارية ليتولى عرضه على الجمعية العمومية للاتحاد في أول اجتماع لها.

مادة (١٦١):
تنعقد الجمعية العمومية التأسيسية للاتحاد بدعوة من المالك وفي حالة عدم قيامه بالدعوة خلال ١٥ يوماً من انتهاء مدة الثلاثة أشهر من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية ونظام اتحاد الشاغلين يقوم أي من الشاغلين بالدعوة وتنتخب الجمعية العمومية من بين أعضائها مجلس إدارة يتولى شئونها وذلك بالاقتراع السري المباشرؤ وتكون مدة المجلس ثلاث سنوات وذلك على النحو التالي:
إذا كان عدد أعضاء الجمعية لا يجاوز سبعة أعضاء يشكل مجلس الإدارة من رئيس للاتحاد وأمين للصندوق وعضو.
إذا كان عدد أعضاء الجمعية يجاوز سبعة أعضاء يشكل مجلس الإدارة من رئيس الاتحاد ونائب للرئيس وأمين الصندوق وعضو.
مادة (١٦٢):
يكون مالك العقار رئيساً للاتحاد فإذا تعدد الملاك فعليهم اختيار رئيس الاتحاد من بينهم، فإذا رفض المالك أو الملاك رئاسة الاتحاد كتابة تنتخب الجمعية العمومية رئيساً للاتحاد ويشترط فيمن يرشح نفسه رئيساً للاتحاد وفي أعضاء مجلس إدارة الاتحاد ما يلي:
أن يكون عضواً بالجمعية العمومية للاتحاد.
أن يكون كامل الأهلية بالنسبة للشخص الطبيعي.

ألا يكون قد حكم عليه بعقوبة جناية أو في جنحة مخلة بالشرف والأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

مادة (١٦٣):

تسقط العضوية عن عضو مجلس الإدارة بزوال أحد شروط اكتساب عضوية المجلس أو بقرار من الجمعية العمومية للاتحاد.

مادة (١٦٤):

تنعقد الجمعية العمومية للاتحاد مرة على الأقل كل سنة أو بناء على طلب مجلس إدارة الاتحاد أو بدعوة موقعة من ربع الأعضاء على الأقل أو بناء على طلب من الإدارة المختصة إذا رأت ضرورة لذلك.

وتوجه الدعوة لحضور الجمعية العمومية للاتحاد إلى جميع أعضائها قبل الموعد المحدد للاجتماع بخمسة عشر يوماً على الأقل، موضحاً بها جدول الأعمال والأوراق التي تعينهم على دراسة المسائل الواردة فيه وتاريخ وموعد ومكان الاجتماع، ويتحدد في ذات الدعوة ميعاد الاجتماع الثاني في حالة عدم توافر النصاب القانوني لصحة الاجتماع.

وتسلم الدعوة لأعضاء الاتحاد المقيمين بالعقار أو من يمثلونهم قانوناً مع توقيعهم بما يفيد الاستلام، وفي حالة تعذر التسليم للعضو الذي لا يقيم بالعقار يكتفي بإعلانه بمحل إقامته أو بموطنه المختار.

كما يعلن عن الدعوة في لوحة إعلانات بمدخل العقار أو في مكان ظاهر متفق عليه.

ولمجلس الإدارة الاستعانة بمن يراه لإتمام المهام الموكولة له بعد موافقة الجمعية العمومية نظير مقابل مادي تحدده الجمعية.

مادة (١٦٥):

على عضو الاتحاد حضور اجتماعات الجمعية العمومية بشخصه وفي حالة اعتذاره عن عدم الحضور عليه إبلاغ رئيس الاتحاد كتابة قبل موعد الاجتماع.

وفي جميع الأحوال يجوز لأي عضو ولو كان ممثلاً لشخص اعتباري أو لمالك في العقار أو شاغلين متعددين لوحده واحدة أن ينيب عنه في حضور اجتماعات الجمعية من يراه من أعضاء الجمعية العمومية، ولا تكون الإنابة إلا لعضو واحد فقط.

مادة (١٦٦):

على عضو الجمعية العمومية الذي لا يقيم في العقار أن يخطر رئيس الاتحاد بمحل إقامته أو بموطنه المختار وبالتغيير الذي يطرأ عليه. وإلا صح إعلانه في قلم كتاب المحكمة المختصة التي يقع في دائرتها العقار.

مادة (١٦٧):

لا يكون اجتماع الجمعية العمومية صحيحاً إلا بحضور الأغلبية المطلقة لأعضائها فإن لم يكتمل النصاب القانوني للاجتماع ينعقد الاجتماع الثاني في الميعاد المحدد بالدعوة وذلك خلال مدة أقلها ساعة وأقصاها خمسة عشر يوماً من تاريخ الاجتماع الأول ويكون الانعقاد في هذه الحالة صحيحاً بحضور أي عدد من الأعضاء.

ويجب في بداية كل جلسة أن تحرر ورقة حضور يثبت بها أسماء جميع الحاضرين وصفتهم سواء كان عضواً أو من ينوب عنه.

وتنظر الجمعية العمومية في الموضوعات المدرجة بجدول الأعمال كما يجوز لها النظر في المستجد من الموضوعات بموافقة أغلبية الحاضرين من أعضاء الجمعية العمومية.

وتصدر قرارات الجمعية في المسائل المطروحة بما فيها تحديد الاشتراكات والالتزامات الأخرى بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية الحاضرين ولا يكون لمن تخلف عن سداد الالتزامات المالية صوت معدود في اتخاذ القرارات.

وتكون قرارات الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين ملزمة لكافة أعضاء الاتحاد حتى وإن لم يحضر الاجتماع.

تدون محاضر الجلسات وقرارتها بدفتر محاضر الجلسات مبيناً به مكان وزمان الاجتماع وأسماء الحاضرين والمعتذرين والغائبين بدون عذر وأسماء من لهم حق التصويت من الحاضرين والقرارات الصادرة والأصوات التي حازها كل قرار.

مادة (١٦٨):
مع عدم الإخلال بحقوق المالك على العقار تختص الجمعية العمومية للاتحاد باتخاذ جميع القرارات التي تحقق أهداف الاتحاد ولها على الأخص ما يلي:
انتخاب وعزل رئيس الاتحاد المنتخب وأعضاء مجلس الإدارة أو أحدهم وذلك بالاقتراع السري مع مراعاة أن يتم انتخاب البديل في ذات الجلسة في حالة العزل.
إقرار الموازنة التقديرية للاتحاد.
تحديد الاشتراكات والالتزامات المالية للشاغلين.
التصديق على الحساب الختامي للاتحاد.
الموافقة على الأعمال المطلوب تنفيذها بالعقار للمحافظة على سلامته وأجزائه المشتركة وملحقاته والحفاظ على طابعه المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار.
اتحاذ القرارات والإجراءات اللازمة للمحافظة على نظافة الأجزاء المشتركة للعقار (المدخل- السلالم - السطح وما إلى ذلك).
النظر في الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوي الشأن.
العمل على فض المنازعات التي تنشأ بين الأعضاء بسبب يتعلق باستخدام العقار.
فإذا كان جميع أعضاء الجمعية العمومية ملاكاً لوحدات العقار يضاف لما تقدم الاختصاصات التالية للجمعية العمومية:
تعيين حارس أو أكثر وغيره من العاملين بالعقار وعزلهم وتحديد أجورهم.
تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة في العقار.
مادة (١٦٩):
يلتزم الشاغل بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التي يشغلها ولسائر الأجزاء المفرزة التي يملكها أو يحوزها متى كان من شأن عدم إجرائها الإضرار بأحد من الشاغلين أو إلحاق ضرر بالمبنى، وإذا تراخى الشاغل عن تنفيذ هذه الإصلاحات جاز لرئيس الاتحاد - بعد تكليف الشاغل بالإصلاح بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال سعبة أيام على الأقل - أن يستصدر من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن بدائرتها العقار إذناً بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات على نفقة الشاغل.
الفصل الثاني
في شأن إعداد الموازنة التقديرية لاتحاد الشاغلين

مادة (١٧٠):
تتكون موارد الاتحاد من:
الاشتراكات والالتزامات المالية التي يؤديها الأعضاء وفقاً لما تقرره الجمعية العمومية.
عائد استثمار موارد الاتحاد المنصوص عليها في القانون.
التبرعات التي يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو من غيرهم.
القروض التي تتاح للاتحاد وفقاً للمادة ٩٧ من القانون.
مادة (١٧١):
يقوم الاتحاد بإعداد موازنته التقديرية في ضوء حجم الاحتياجات المالية المطلوبة قبل بداية السنة المالية للاتحاد.
ويتم إعداد التكاليف التقديرية لبنود الاستخدامات والتي تنقسم إلى مصروفات ثابتة ومصروفات متغيرة على النحو التالي:

المصروفات الثابتة:
المصروفات الإدارية والشهرية والدورية للخدمات والمرافق المشتركة للعقار مثل: المصروفات الإدارية - تكلفة الحراسة - استهلاك الكهرباء - استهلاك المياه - الصيانة الدورية لخزانات المياه - الصيانة الدورية لمواتير المياه والمصاعد - النظافة العمومية - الحدائق والتشجير - أجرة الجنايني - أدوات الأمان وطفايات الحريق.
المصروفات المتغيرة:
المصروفات المقدرة لمواجهة المستجدات أو الظروف الطارئة للعقار والمرافق المشتركة للعقار مثل: أعمال التدعيم والترميم التي تؤثر على سلامة العقار - إصلاح الأجزاء المشتركة من مواسير الصرف الصحي والمياه - أعمال الكهرباء والتركيبات في الأجزاء المشتركة- إصلاح الأجزاء المشتركة من مواسير الصرف الصحي والمياه - أعمال الكهرباء والتركيبات في الأجزاء المشتركة - إصلاح خزانات المياه - أعمال البياض والدهانات - أعطال المصاعد - التحسين لأجزاء العقار المشتركة.

مادة (١٧٢):

يتم تحصيل الالتزامات المالية من الشاغلين بموجب إيصال تحصيل يسلمه أمين الصندوق للشاغل وتسجل أسماء المسددين في (الجدول المرفق رقم ١)، كما يقوم أمين الصندوق بتحصيل مصادر التمويل الأخرى الناتجة عن الاستثمار الخاص بموارد الاتحاد والتبرعات من الغير طبقاً (للجدول المرفق رقم ٢) ويمسك مجلس إدارة الاتحاد دفاتر لحسن سير العمل.

مادة (١٧٣):

يتولى أمين الصندوق إعداد الحسابات الختامية والمركز المالي من واقع الإيرادات والمصروفات المجمعة حتى تاريخ عمل الميزانية طبقاً للجدول المرفق (جدول رقم ٣).

وتعرض على الجمعية العمومية خلال مدة لا تزيد على شهرين من تاريخ انتهاء السنة المالية.

مادة (١٧٤):

على أمين الصندوق عرض الموقف المالي على مجلس إدارة الاتحاد في اجتماعات ربع سنوية على الأكثر وذلك لتحقيق الرقابة على النواحي المالية.

الفصل الثالث

في شان صيانة وترميم العقارات وهدم المنشآت

الآيلة للسقوط

مادة (١٧٥): (معدلة بموجب قرار وزير الإسكان رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠)

يعتبر من أعمال الصيانة الدورية في تطبيق أحكام هذا الباب ما يلي :

إصلاح وعلاج صيانة خزانات المياه وطلبمات المياه .

إصلاح وعلاج التلفيات في أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح التي تؤدي الى تسرب المياه .

إصلاح واستبدال التالف من أعمال التركيبات الكهربائية الرئيسية التي يكون من شأنها أن تؤدي الى حوادث أو حروق أو تعريض الأرواح أو الأموال للخطر أو عدم كفاءة التشغيل .

الصيانة الدورية الخاصة بالمصاعد وإزالة أى عطل أو خلل لها .

وكذلك القيام بأعمال التنظيف والتنزليق (التشحيم والتزييت) بصفة دورية .

التشطيبات الخاصة بمدخل العقار وإصلاح درج السلالم وكسوة الأرضيات .

استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل ,
أعمال التشطيبات الداخلية لوحدات العقار (بياض ، دهان ، كسوة أو استبدال الأرضيات ، تغيير الأدوات الصحية ومواسير المياه والصرف ، إعمال الكهرباء وما الى ذلك " .. كما يعتبر من أعمال الصيانة الطارئة في تطبيق أحكام هذا الباب ما يلي :
إصلاح أعمال الكهرباء التي تؤدي الى انقطاع التيار أو وقوع خطر .
صيانة وإصلاح أعطال المصاعد وطلبمات المياه .
إصلاح الأعمال الصحية التي قد تؤثر على سلامة المبنى مثل تسرب مياه الخزانات ودورات المياه والمواسير .
مادة (١٧٦):
يعتبر من أعمال التدعيم والترميم للعناصر الإنشائية إصلاح العيوب التي تظهر في العناصر الإنشائية للمبنى وإجراء العلاج والتعديلات اللازمة للعناصر الإنشائية الحاملة للمبنى (أساسات - أعمدة - كمرات - بلاطات - كوابيل - السلالم - الحوائط والسلالم في مباني الحوائط الحاملة وما إلى ذلك) وذلك بغرض تحمل تلك العناصر للأحمال الواقعة عليها أو تحمل أحمال إضافية.
ويعتبر من أعمال الترميم لباقي عناصر المبنى إصلاح العيوب التي تظهر في باقي عناصر المبنى وعمل العلاج والتعديلات اللازمة ويدخل في هذه الأعمال على سبيل المثال ما يلي:
إصلاح واستبدال مواسير المياه والصرف الخارجية.
تقوية أو استبدال كوبستات السلم والسطح.
أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج وكذلك الأعمال التي تتطلبها إعادة الحال إلى ما كان عليه في الأجزاء التي تناولها الترميم والصيانة الخارجية.
مادة (١٧٧):
تشكل اللجنة المنصوص عليها في المادة (٩٠) من القانون بقرار من المحافظ المختص على النحو التالي:
عضو من هيئة التدريس بإحدى كليات الهندسة أو المراكز البحثية في مجال الهندسة الإنشائية بدرجة أستاذ مساعد على الأقل أو مهندس استشاري في مجال الهندسة الإنشائية له خبرة لا تقل عن خمسة عشر عاماً في مجال تدعيم وترميم المنشآت
(رئيساً)

مهندس استشاري معماري أو مدني (خبرة في مجال ترميم المنشآت) (عضواً)
مهندس ممثل للجهة الإدارية (مقرراً)
وللجنة أن تستعين بمن تراه للمساعدة في إنجاز أعمالها.
مادة (١٧٨):
تختص اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة بمعاينة وفحص المباني والمنشآت التي تحال إليها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وذلك من خلال المرور الدوري الذي تقوم به أو بناء على ما يقدم إليها من اتحاد الشاغلين أو أحد أعضائه أو الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين أو أية شكاوى عن حالة المبنى.
وتتولى اللجنة استيفاء البيانات التالية:
عنوان المبنى والغرض المستعمل فيه ونوعية نظام الإنشاء وعدد الأدوار والظروف المحيطة بموقع المبنى مثل (المباني المجاورة والطرق والممرات المائية وغيرها).
اسم المالك أو اسم اتحاد الشاغلين والشاغلين وعددهم.
تاريخ إنشاء المبنى إن أمكن.
صورة من الرسومات الإنشائية والمعمارية وتقارير الجسات وتقارير ضبط الجودة الخرسانية والمواد المستعملة في التنفيذ إن وجدت.
أية بيانات أخرى متوفرة عن العقار لدى الجهة الإدارية المختصة.
مادة (١٧٩):
تُعد اللجنة تقريرها بناء على معاينة العقار على النموذج رقم (٤) المرفق بهذه اللائحة ويحدد فيه وصف الأجزاء المعيبة بالمبنى وما تقرره اللجنة للمحافظة على المبنى والشاغلين سواء بالصيانة أو الترميم أو التدعيم لجعل المبنى صالحاً للغرض المخصص من أجله أو بالهدم الجزئي أو الكلي مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ تلك الأعمال وبيان ما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى كلياً أو جزئياً ومدة الإخلاء.
وفي حالة إذا ما تقرر إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه يحرر محضر إداري بأسماء الشاغلين الفعليين دون سواهم وتقويم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بإخطارهم بالإخلاء في المدة التي تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإداري.
ولشاغلي البناء الحق في العودة إلى العين بعد ترميمها أو تدعيمها فور صدور شهادة إتمام تنفيذ أعمال الترميم أو التدعيم أو الهدم الجزئي- بحسب الأحوال - دون الحاجة إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناع المالك.

مادة (١٨٠):
تقدم اللجنة المشار إليها في المادة السابقة تقريرها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.
وفي حالة الصيانة والترميم والتدعيم تصدر الجهة الإدارية قرارها متضمناً الأعمال المطلوبة والمدة اللازمة لتنفيذها وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتاً جزئياً أو كلياً.
وفي حالتي الهدم الكلي أو الجزئي يعتمد القرار من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة.
مادة (١٨١):
يخطر ذوو الشأن من الملاك وشاغلي العقار بالقرارات المشار إليها في المادة السابقة كما يخطر بها ملاك العقارات المؤجرة طبقاً للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، وأصحاب الحقوق واتحادات الشاغلين المنصوص عليها بالفصل الأول من هذا الباب بالطريق الإداري، وتعاد صورة منها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، فإذا تعذر إخطار أي منهم يتم الإخطار بإيداع نسخة من القرارات في مقر الجهة الإدارية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار، ويخطر ذوو الشأن بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول، وفي جميع الأحوال تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار.
مادة (١٨٢):
يجوز لذوي الشأن أو لاتحاد الشاغلين التظلم من القرارات التي تصدرها اللجنة المشار إليها في المادة (٩٠) من القانون في موعد غايته خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطارهم بالقرارات وذلك أمام لجنة التظلمات المشكلة طبقاً للمادة (٩٢) من القانون بمقر الجهة الإدارية ويكون التظلم بموجب خطاب مسجل مصحوباً بعلم الوصول.
وتفصل اللجنة في التظلمات المقدمة إليها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمها ولها أن تطلب من مقدم التظلم استيفاء المستندات أو الدراسات التي تراها لازمة لاتخاذ قرارها ويكون قرارها نهائياً ويعلن إلى الجهة الإدارية المختصة كما يتم إعلانه إلى ذوي الشأن واتحاد الشاغلين بخطاب مصحوباً بعلم الوصول أو بالطريق الإداري.
مادة (١٨٣):
طبقاً للباب الثالث من القانون وهذه اللائحة يعهد المالك أو اتحاد الشاغلين أو ذوو الشأن بحسب الأحوال إلى مهندس أو مكتب هندسي بإعداد الدراسات والرسومات والمستندات اللازمة لتنفيذ القرار النهائي الصادر بالترميم أو التدعيم أو الهدم الكلي أو الجزئي واستخراج

الترخيص اللازم لتنفيذ الأعمال.

ويتولى المالك أو اتحاد الشاغلين أو ذوو الشأن بحسب الأحوال إسناد تنفيذ الأعمال المرخص بها إلى أحد المقاولين (أو شركات المقاولات) المقيدين بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء.

وذلك كله بعد أخذ موافقة الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين إلا في حالة وجوب عمل ترميم أو تدعيم فوري طبقاً لقرار اللجنة مع عرض ما يتم في أول اجتماع للجمعية العمومية للاتحاد.

مادة (١٨٤):

يتولى مجلس إدارة الاتحاد القيام بأعمال الصيانة الدورية والطارئة والصرف عليها دون الرجوع إلى الجمعية العمومية للاتحاد وطبقاً لنظامه المعتمد.

مادة (١٨٥):

يلتزم المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول المنفذ، باتخاذ الإجراءات والاحتياطات التالية على الأخص قبل البدء في تنفيذ أعمال الترميم والتدعيم للعناصر الإنشائية الخارجية أو الهدم الكلي أو الجزئي المرخص بها وأثناء التنفيذ:

حجب المبنى بكامل ارتفاعه.

إحاطة المبنى بسور ارتفاعه متران على الأقل من مادة مناسبة ويزود بوسائل الإضاءة الكافية واللوحات التحذيرية والإرشادية اللازمة بصورة واضحة.

التأكد قبل البدء في التنفيذ من فصل الجهات المختصة للتيار الكهربائي وإغلاق مصادر الغاز والمياه.

اتخاذ الاحتياطات اللازمة لحماية المباني المجاورة في جميع مراحل التنفيذ من كافة الأخطار الناتجة عن التنفيذ طبقاً لأسلوب حماية وتأمين المباني المجاورة من خلال التقرير الهندسي المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بهذا الخصوص.

وجوب صلب الجدران والأجزاء البارزة من المباني التي يخشى سقوطها.

اتخاذ جميع الاحتياطات المناسبة لحماية المارة والأشخاص الموجودين في الموقع أو على مقربة منه من جميع المخاطر التي يمكن أن تحدث في الموقع مثل:

تحديد مناطق العمل ومناطق المرور وأن يتم تغطية مناطق المرور بما يكفل توفير الحماية للمارة أو المشاة.

تأمين موقع العمل وتعيين مراقبين لملاحظة الحالة والإشراف على دخول معدات الهدم واستخدامها بواسطة المتخصصين.

إقامة حواجز ووضع إنارة تحذيرية ووسائل الحماية اللازمة لحماية وسلامة المارة والعاملين خاصة أثناء الليل.

أما في حالة ترميم وتدعيم العناصر الإنشائية الداخلية فيراعى الترميم بما لا يخل بالسلامة الإنشائية للمبنى، مع التأكد من فصل المياه والكهرباء إذا لزم الأمر.

جدول رقم (١)

جدول سداد الالتزامات المالية للشاغلين عن شهر...........

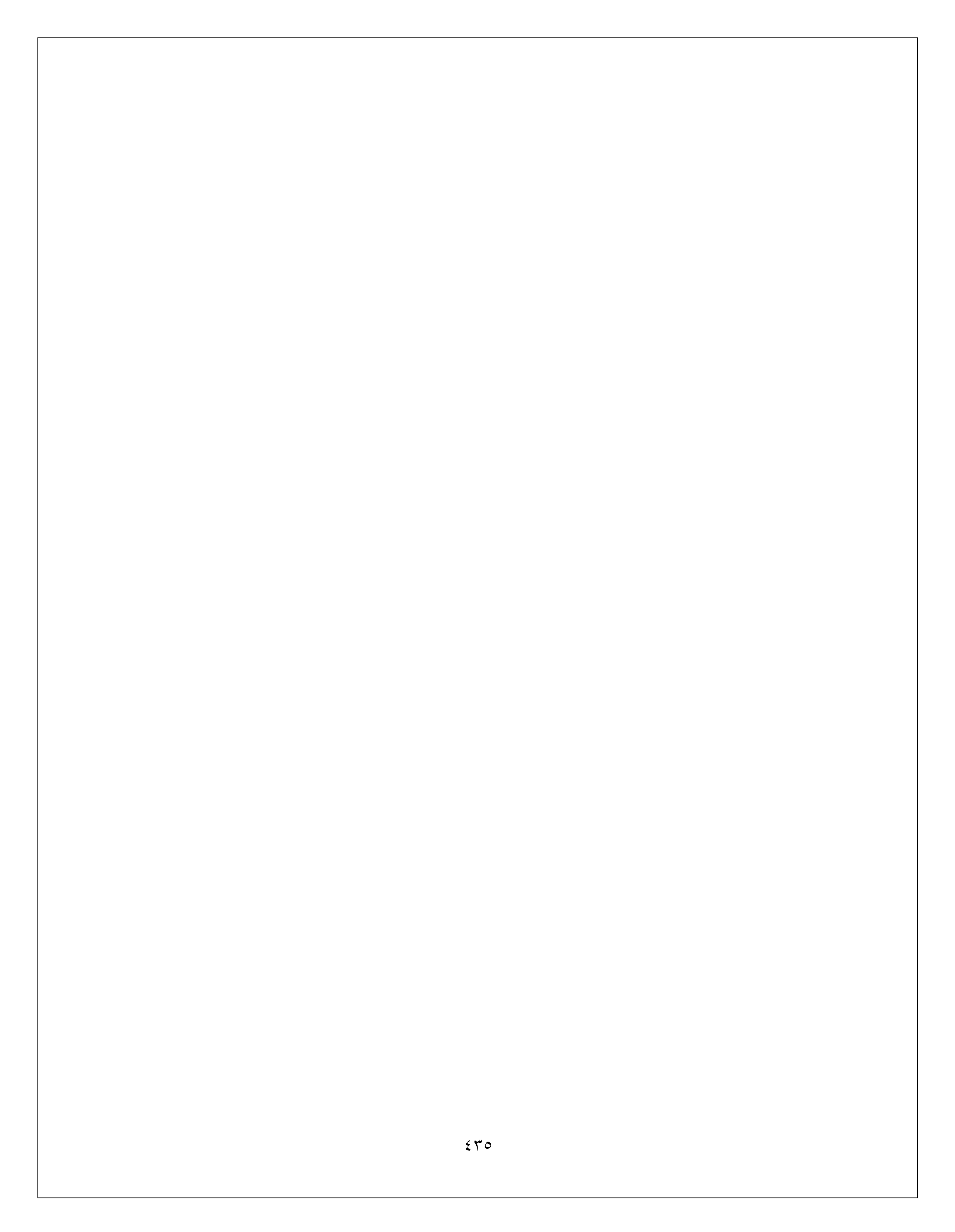
م	تاريخ	اسم الشاغل	رقم الوحدة	المبلغ المسدد	ملاحظات

إجمالي					

جدول (٢)

جدول مصادر التمويل الأخرى خلال شهر........... عام...........

م	تاريخ	مصادر التمويل			ملاحظات
		استثمار	إعانات وتبرعات	أخرى	
إجمالي					



جدول رقم (٣)

قائمة المركز المالي (الحساب الختامي) للعام المالي / لاتحاد شاغلي

بيان المصروفات	بيان الموارد	قيمة الاستخدامات	قيمة الموارد	الفائض أو العجز

محافــظة:...............

الجهة الإدارية:..............

نموذج رقم (٤)

بشأن معاينة المنشآت القائمة

أولا : عنوان العقار	رقم	عطفة/حارة/شارع:	حي:	محافظة:
ثانيا: بيانات ترخيص العقار (إن وجدت)	نوع الترخيص:		رقم الترخيص:	تاريخ صدوره:
	بيان الأعمال:			
ثالثاً: وثيقة التأمين (إن وجدت)	رقم:		تاريخ:	
رابعاً: القرارات الصادرة للعقار (إن وجدت)	رقم القرار:		تاريخ صدوره:	
	نص القرار:			
خامسا: تقارير فنية صادرة للعقار (إن وجدت)	توصية التقرير:			

* **<u>بيانات ملاك العقار وشاغليه</u>**

أدوار العقار	عدد الوحدات بالدور	اسم المالك	عنوان المالك	اسم المستأجر (إن وجد)	نوع الإيجار	قيمة الإيجار الشهري بالجنيه	مدة الإيجار بالسنة	الإشغال وعدد السكان	مدى إمكانية توافر سكن مؤقت	عدد الوحدات المطلوب توفيرها
البدروم										
الدور الأرضي										

الدور - -										
الدور - -										
الدور - -										
الدور - -										
دور السطح										

* يملأ بمعرفة ممثل الجهة الإدارية

أعضاء اللجنة توقيع أعضاء اللجنة

تابع نموذج رقم (٤)

وصف عام للعقار

تاريخ المعاينة:	
عمر العقار:	طبقاً لكشف المشتملات: ----------- طبقاً للمعاينة : -----------
وصف العقار ومشتملاته ومكوناته:	-- ---
النظام الإنشائي:	₣ هيكل خرساني ₣ حوائط حاملة ₣ أنظمة أخرى ---------
حالة واجهات العقار:	₣ جيدة ₣ متوسطة ₣ سيئة

ميل العقار:	Ŧ لا يوجد Ŧ يوجد
هبوط العقار:	Ŧ لا يوجد Ŧ يوجد

كروكي الموقع العام (يتم تحديد ارتفاعات العقارات المجاورة):	سهم الشمال

أعضاء اللجنة

توقيع أعضاء اللجنة

تابع نموذج رقم (٤)

خدمات العقار

أعمال المصاعد		
ترخيص المصاعد	Ŧ لايوجد Ŧ يوجد	رقم الترخيص وتاريخه: -------------- ------------------------------------- ------------------------------------- - ------------------------------------- --------------------

<table>
<tr><td>صيانة المصاعد</td><td colspan="2">₣ لايوجد ₣ يوجد</td><td>اسم شركة الصيانة: ------------------
----

--------------------</td></tr>
<tr><td colspan="4">الأعمال الصحية</td></tr>
<tr><td>صيانة الخزانات حالة توصيلات المياه للعقار</td><td>₣ لا يوجد ₣ جيدة</td><td>₣ يوجد ₣ متوسطة</td><td>₣ سيئة</td></tr>
<tr><td>حالة توصيلات الصرف الصحي للعقار</td><td>₣ جيدة</td><td>₣ متوسطة</td><td>₣ سيئة</td></tr>
<tr><td colspan="4">تأمين المبنى ضد أخطار الحريق</td></tr>
<tr><td>تأمين المبنى ضد أخطار الحريق</td><td>₣ لا يوجد</td><td colspan="2">₣ يوجد</td></tr>
<tr><td colspan="4">صيانة الأعمال الكهروميكانيكية</td></tr>
<tr><td>حالة التوصيلات الكهربائية</td><td colspan="2">₣ جيدة ₣ متوسطة ₣ سيئة</td><td>اسم شركة الصيانة (إن وجدت): ---------------------
---------</td></tr>
<tr><td>صيانة المعدات الميكانيكية</td><td colspan="2">₣ لا يوجد ₣ يوجد</td><td>اسم شركة الصيانة (إن وجدت): ---------------------
---------</td></tr>
</table>

أعضاء اللجنة		توقيع أعضاء اللجنة

تابع نموذج رقم (٤)

<u>الحالة الإنشائية للعقار من واقع المعاينة الظاهرية</u>

النظام الإنشائي	₣ هيكلي ----------- -----------		₣ حوائط حاملة			₣ أخرى: -----------				
العنصر	العيوب		نوع العيب							توصيف العيب
	يوجد	لا يوجد	شروخ	ترخيم	تدهور	انهيار	انبعاج	هبوط	أخرى	
الأساسات	₣	₣								
الأعمدة	₣	₣								
الكمرات	₣	₣								
البلاطات	₣	₣								
السلالم	₣	₣								
الحوائط	₣	₣								
توصيف الحالة الإنشائية ومدى خطورتها: -- -- --										

قرار اللجنة: --
** وللمحافظة على الأرواح والأموال يقتضي الأمر إخلاء --
توقيع أعضاء اللجنة
يعتمد يعتمد
رئيس الجهة الإدارية السيد المحافظ

* في حالة الهدم الكلي أو الجزئي.

** يذكر في حالة إذا ما كان إجراء الأعمال المطلوبة يلزم الإخلاء مؤقتاً أو جزئياً مع تحديد التي سيتم إخلائها ومدة الإخلاء

ثــالثــا

القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة والقرارات المنفذة له

القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩

في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة

(نشر بالجريدة الرسمية العدد ٤٨ في ١٩٧٩/١١/٢١)

باسم الشعب :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه :

الباب الأول

في شأن المجتمعات العمرانية الجديدة

الفصل الأول

تعاريف وأحكام عامة

مادة : في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالمجتمعات العمرانية الجديدة، كل تجمع بشري متكامل يستهدف خلق مراكز حضارية جديدة، تحقق الاستقرار الاجتماعي والرخاء الاقتصادي (الصناعي والزراعي والتجاري وغير ذلك من الأغراض) بقصد إعادة توزيع السكان عن طريق امتداد مناطق جذب مستحدثة خارج نطاق المدن والقرى القائمة.

مادة (٢) : يكون إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لأحكام هذا القانون والقرارات المنفذة له.

وتنشأ هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة طبقا لأحكام الباب الثاني من هذا القانون تكون - دون غيرها - جهاز الدولة المسئول عن إنشاء هذه المجتمعات العمرانية ويعبر عنها في هذا القانون (بالهيئة).

مادة (٣) : يحظر إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة في الأراضي الزراعية.

ويجب المحافظة على ما قد يوجد بالأرض التي يقع عليها الاختيار من ثروات معدنية أو

بترولية أو ما تحويه من آثار أو تراث تاريخي، وفقا للتشريعات النافذة في هذا الشأن.
مادة (٤) : يجوز للسلطة المحلية المختصة أن تستعين بالهيئة، طبقا لما يتم الاتفاق عليه بينهما لإنشاء أحياء جديدة كلية أو إزالة أحياء قائمة لإعادة تخطيطها وتعميرها.
مادة (٥) : إذا تداخلت في مشروعات إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة أو الطرق الموصلة إليها، أراض مملوكة للأفراد أو للجهات الخاصة فيكون الحصول عليها بالطريق الودي بالثمن والشروط التي يتم الاتفاق عليها بين الهيئة والمالك، فإذا تعذر الاتفاق تنزع الملكية وفقا للقانون المنظم لنزع العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ويكون التعويض نقدا كما يجوز أن يكون عينا بموافقة المالك.
مادة (٦) : يكون تقرير المنفعة العامة ونزع ملكية العقارات اللازمة وفقا لأحكام هذا القانون بقرار من مجلس الوزراء.
الفصل الثاني
في التخطيط واختيار المواقع
مادة (٧) : تتولى الهيئة اختيار المواقع اللازمة لإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وإعداد التخطيطات العامة والتفصيلية لها، وذلك طبقا للخطة العامة للدولة.
ويتم الاختيار والإعداد بمعرفة الهيئة أو بواسطة الأجهزة التابعة أو عن طريق التعاقد مع الأشخاص والشركات وبيوت الخبرة والهيئات المحلية والأجنبية، وذلك طبقا للأحكام الواردة في هذا الشأن.
مادة (٨) : تخصص مسافة من الأرض لا تزيد على خمسة كيلو مترات حول المجتمع العمراني الجديد من جميع الجهات، تحددها الهيئة، يحظر التصرف فيها بأى وجه من الوجوه أو استغلالها أو استعمالها أو إدخالها في تقسيم أو إقامة أية منشآت أو مشروعات أو أبنية عليها بأى شكل من الأشكال إلا بموافقة الهيئة.
كما تخصص مسافة من الأرض مقدارها مائة متر على جانبى وبطول الطرق العامة الموصلة الى المجتمعات العمرانية الجديدة تخضع لذات القيود المنصوص عليها بالفقرة السابقة.
مادة (٩) : يصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء بعد موافقة المجلس بتخصيص الأراضي المملوكة للدولة التي يقع عليها الاختيار لإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة والطرق الموصلة إليها وكذلك الأراضي المنصوص عليها في المادة السابقة وذلك بغير مقابل، ويكون هذا القرار ملزما لجميع الوزارات والجهات والهيئات والأجهزة المعنية بأملاك الدولة على

اختلاف أنواعها وتعتبر هذه الأراضي من أراضي البناء وكذا الأغراض الأخرى التي يقوم عليها المجتمع العمراني الجديد.
ويحظر على أى شخص طبيعي أو معنوي بعد صدور هذا القرار أن يجوز أو يضع اليد أو يعتدي على أى جزء من أجزاء الأراضي التي تخصص لأغراض هذا القانون، كما يحظر إجراء أية أعمال أو إقامة أية منشآت أو أغراس أو أشغال بأى وجه من الوجوه إلا بإذن من الهيئة.
مادة (١٠) : يقع باطلا مل تصرف أو تقرير لأى حق عيني أصلي أو تبعي أو تأجير أو تمكين بأى صورة من الصور على الأراضي التي تخصص وفقا لهذا القانون يتم بالمخالفة لأحكامه، ولا يجوز شهره ولكل ذي شأن التمسك بالبطلان أو طلب الحكم به، وعلى المحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها.
ويزال بالطريق الإداري بقرار من مجلس الهيئة ما قد يوجد على هذه الأراضي من تعديات أو وضع يد أو إشغالات أيا كان سندها أو تاريخ وقوعها، وتكون الإزالة مقابل تعويض عادل في حالة الإشغالات التي يثبت أن أقامتها بسند قانوني.

الفصل الثالث
تنفيذ المشروعات
مادة (١١) : للهيئة في سبيل تحقيق أهدافها ن أن تجري جميع التصرفات والأعمال التي من شأنها تحقيق البرامج والأولويات المقررة ولها أن تتعاقد مباشرة مع الأشخاص والشركات والمصارف والهيئات المحلية والأجنبية وذلك طبقا للقواعد التي تحددها اللائحة الداخلية للهيئة.
استثناء من أحكام القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٤٧ بالتزامات المرافق العامة والقانون رقم ٦١ لسنة ١٩٥٨ في شأن منح الامتيازات المتعلقة باستثمار موارد الثروة الطبيعية والمرافق العامة وتعديل شروط الامتياز يجوز تقرير التزامات ومنح امتيازات المرافق العامة والمشروعات بالمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا للقواعد والإجراءات الآتية :
أ) اختيار الملتزم في إطار من المنافسة والعلانية.
ب) ألا تزيد مدة الالتزام على أربعين سنة من تاريخ التعاقد.

ج) ألا تجاوز حصة الملتزم السنوية في صافي الأرباح ٢٠٪ من رأس المال الموظف والمرخص به.
د) أن يستخدم ما زاد عن صافي الأرباح عن ٢٠٪ في تكوين احتياطي خاص للسنوات التي يقل فيها عن ذلك، ويستخدم القدر الزائد بعد ذلك في تحسين وتوسيع المرفق أو المشروع وخفض الأسعار وفقا لما تحدده الهيئة.
هـ) تحديد وسائل رقابة الملتزم فنيا وماليا بما يكفل حسن سير المرفق بانتظام واطراد.
و) تحقيق المساواة بين المنتفعين بالمرفق أو المشروع.
ويصدر بمنح الالتزام طبقا للقواعد والإجراءات السابقة قرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح مجلس إدارة الهيئة إذا لم يجاوز راس المال الموظف والمرخص به ١٠ ملايين من الجنيهات.
وفي غير هذه الحالات يصدر منح الالتزام أو الامتياز قانون.
ويجوز لمجلس إدارة الهيئة التنازل عن حق الانتفاع لمدة أو مدد لا تجاوز في مجموعها أربعين عاما وذلك عن بعض العقارات اللازمة لتنفيذ المشروعات المتعلقة بتنمية الاقتصاد القومي، أو لدعم المشروعات القائمة منها، أو لإقامة مشروعات ذات نفع عام وذلك وفقا للشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من مجلس الوزراء.
مادة (١٢) : على جميع الجهات المختصة بإقامة المشروعات والصناعات أيا كان طبيعتها أو مجالاتها، وسواء كانت حكومية أو غير حكومية، أن تخطر الهيئة لإبداء الرأى في مواقعها، والعمل على أن يتم إنشاؤها في المجتمعات العمرانية الجديدة، وذلك بما يتفق مع التخطيطات المقررة لها والأغراض التي أنشئت من أجلها وعلى الهيئة أن تبدي رأيها في موعد لا يجاوز شهرا من تاريخ إخطارها.
وفي حالة الاختلاف بين الجهات المختصة وبين الهيئة حول مواقع هذه
المشروعات والصناعات وجب عرض الأمر على رئيس مجلس الوزراء ويكون قراراه في هذا الشأن ملزما لجميع الجهات وللهيئة.
مادة (١٣) : إلى أن يتم تسليم المجتمع العمراني الجديد الى الحكم المحلي طبقا لأحكام المادة ٥٠ من هذا القانون، يكون للهيئة وللأجهزة وللوحدات التي تنشئها في سبيل مباشرة اختصاصها المنصوص عليه في هذا القانون جميع السلطات والصلاحيات المقررة قانونا

بالوحدات المحلية كما يكون للهيئة الموارد المالية المقررة للمحليات.
كما تختص الهيئة بالموافقة وإصدار التراخيص اللازمة لإنشاء وإقامة وإدارة وتشغيل جميع ما يدخل في اختصاصها من أنشطة ومشروعات وأعمال وأبنية ومرافق وخدمات وذلك كله وفقا للقوانين واللوائح والقرارات السارية.

الفصل الرابع

التزامات المنتفعين بالأراضي

مادة (١٤) : يكون الانتفاع بالأراضي والمنشآت الداخلة في المجتمعات العمرانية الجديدة طبقا للأغراض والأوضاع ووفقا للقواعد التي يضعها مجلس إدارة الهيئة وتتضمنها العقود المبرمة مع ذوي الشأن.
وفي حالة المخالفة يكون لمجلس إدارة الهيئة إلغاء تراخيص الانتفاع أو حقوق الامتياز، إذا لم يقم المخالف بإزالة المخالفة خلال المدة التي تحددها له الهيئة بكتاب موصى عليه بعلم الوصول، وينفذ قرار الإلغاء بالطريق الإداري.
مادة (١٥) : يحظر على كل من تملك أرضا أو منشأة داخلة في مجتمع عمراني جديد، التصرف فيها بأى وجه من وجوه التصرفات الناقلة للملكية إلا بعد أداء الثمن كامل وملحقاته وفي حدود ما تتضمنه العقود المبرمة مع ذوي الشأن بما لا يتعارض مع أحكام القانون المدني.
ويقع باطلا كل تصرف يخالف هذا الحظر، ولا يجوز شهره مع حفظ حق الهيئة في الرجوع على المخالف بالتعويض إن كان له مقتض.
مادة (١٦) : يكون للمبالغ المستحقة للهيئة بمقتضى أحكام هذا القانون امتياز عام على أموال المدين في مرتبة المبالغ المستحقة للخزانة العامة المنصوص عليها في المادة ١١٣٩ من القانون المدني، وسابقة على أى امتياز آخر عدا المصروفات القضائية والضرائب والرسوم.وللهيئة في سبيل اقتضاء حقوقها اتخاذ إجراءات الحجز الإداري طبقا لأحكام القانون المنظم لذلك.

الفصل الخامس
التيسيرات والإعفاءات

مادة (١٧) : للهيئة في حدود موازنتها المعتمدة أن تستورد بذاتها أو عن طريق الغير، دون ترخيص، ما تحتاج إليه من المستلزمات والمهمات والموارد والآلات والأدوات والأجهزة والمعدات وقطع الغيار ووسائل النقل والانتقال التي تتناسب وطبيعة العمل في مواقع الهيئة، وغيرها من المواد اللازمة لتنفيذ أعراضها وذلك طبقا للقواعد التي تحددها لوائحها الداخلية.

مادة (١٨) : تعفى والأفراد والشركات والجهات المتعاقدة معها من الرسوم الجمركية. وغيرها من الرسوم على الواردات اللازمة للمشروعات المتعلقة بإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك طبقا للأحكام الواردة في القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٤ في شأن بعض الأحكام الخاصة بالتعمير وتعديلاته.

مادة (١٩) : تعفى من جميع الضرائب والرسوم الفوائد المستحقة علي القروض والتسهيلات الائتمانية التي تمنح للهيئة لتمويل المشروعات الخاضعة لأحكام هذا القانون.

مادة (٢٠) : يسرى في شأن قواعد وأحكام إعادة تصدير المال المستثمر في مشروعات خاضعة لأحكام هذا القانون الى الخارج أو التصرف فيه وتحويل صافي عائده الى الخارج ذات القواعد والأحكام المنظمة لاستثمار المال العربى والأجنبي والمناطق الحرة، وذلك فيما لم يرد بشأنه تسهيلات أفضل في هذا القانون.

وفي تطبيق هذا الحكم يكون لمجلس إدارة الهيئة ذات السلطات المخولة لمجلس إدارة الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة في هذا الشأن.

مادة (٢١) : تطبيق الأحكام الواردة في كل من القانون المنظم لاستثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة والقانون الخاص بالتعمير وتعديلاتهما علي الإعفاءات الضريبة المقررة وذلك بالنسبة لما يقوم به المقاولون الأصوليون والمقاولون من الباطن والاستثماريون من أعمال تنفيذا لأحكام هذا القانون، ويجوز للأجانب من العاملين تحويل حصة لا تجاوز ٥٠٪ من مرتباتهم ومكافآتهم التي يحصلون عليها في جمهورية مصرا العربية بالنقد الأجنبي إلي الخارج.

مادة (٢٢) : يعفي شاغلو العقارات التي تقام في المجتمعات العمرانية الجديدة مما يكون مستحقا عليهم من الضريبة علي العقارات المبينة، ومن الضرائب والرسوم الإضافية المتعلقة

بها أيام كان تسميتها أو مصدر فرضها وذلك لمدة عشرة سنوات من تاريخ إتمام العقار وصلاحيته ولا انتفاع به من أجلت متي تم ذلك في المواعيد التي يحدده مجلس إدارة الهيئة أو يتضمنها أقد المبرم مع ذوي الشأن.

مادة (٢٣) تعفي الأراضي الواقعة في نطاق المجتمعات العمرانية الجديدة المنصوص عليها بالمادة (٨) والتي يتم استصلاحها وزراعتها في المواعيد التي يحددها مجلس إدارة الهيئة أو يتضمنها العقد المبرم مع ذوي الشأن وذلك مما قد يكون مستحقا من ضريبة الأطيان ومن الضرائب والرسوم الإضافية المتعلقة بها أيام كانت تسميتها أو مصدر فرضها ويكون الإعفاء لمدة عشر سنوات من تاريخ جعل الأرض صالحة للزراعة وفقا لشهادة تصدر من الهيئة في الشأن. مادة (٢٤) : مع عدم الإخلال بأية إعفاءات ضريبية أفضل مقررة في قانون أخر أو بالإعفاءات الضريبية المقررة بالمادة (١٦) من القانون المنظم لاستثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة تعفي أرباح المشروعات والمنشآت التى تزاول نشاطها في مناطق خاضعة لأحكام هذا القانون من الضريبة علي الأرباح التجارية والصناعية وملحقاتها كما تعفي الأرباح التي توزعها أى منها من الضريبة على إيرادات القيم المنقولة وملحقاتها وذلك لمدة عشر سنوات اعتبارا من أول سنة مالية تالية لبداية الإنتاج أو مزاولة النشاط بحسب الأحوال.

مادة (٢٥) : تعفي من الضريبة العامة على الإيراد، ولذات المدة كافة الأوعية المعفاة من الضرائب النوعية وفقا لأحكام هذا القانون.

مادة (٢٦) : تودع المحررات المتضمنة تصرف الهيئة في الأراضي والمنشآت الداخلة في المجتمعات العمرانية الجديدة، والواجبة الشهر، في مكتب الشهر العقاري المختص.

ويترتب على ا لإيداع ما يترتب على شهر التصرفات العقارية من آثار، وتسلم صور تلك المحررات إلي ذوي الشأن معفاة من رسوم الشهر العقاري والتوثيق ومن رسوم الدمغة.

الباب الثاني
في شأن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
والأجهزة التابعة لها
الفصل الأول
إنشاء الهيئة وبيان اختصاصها وتشكيل مجلس إدارتها

مادة (٢٧) : تنشأ هيئة تسمى (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) تكون لها شخصية اعتبارية مستقلة تسري في شأنها أحكام قانون الهيئات العامة فيما لم يرد فيه نص في هذا القانون.

ويصدر قرار من رئيس الجمهورية بتحديد تبعية ومقر هذه الهيئة، ويجوز لها في سبيل تحقيق أغراضها أن تنشئ، أجهزة تنمية للمجتمعات العمرانية الجديدة لمباشر ة الاختصاصات التي تحددها لها علي الوجه المبين في هذا القانون.

مادة (٢٨) : تختص الهيئة ببحث واقتراح ورسم وتنفيذ ومتابعة خطط وسياسات وبرامج إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة طبقا لخطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية وفي نطاق السياسة العامة للدولة.

ويكون لها بالأخص ما يأتي :

رسم سياسة وإعداد خطط وبرامج التنمية العمرانية لإنشاء المجتمعات العمرانية والتنسيق بينها وبين خطط وبرامج الإنتاج والخدمات.

إجراء الدراسات الخاصة باختبار أنسب المواقع للمجتمعات العمرانية الجديدة.

تنظيم وتنسيق وتبادل المشورة مع الوزارات والهيئات والجهات التي تعمل في نشاطات التعمير وما يتصل به من مجالات ودراسة وتنفيذ المرافق الإقليمية ومنشطات الخدمات لمشروعات المجتمعات العمرانية الجديدة.

متابعة تنفيذ الخطط الموضوعة لتعمير العمرانية الجديدة وتذليل ما قد يعترض التنفيذ من عقبات مادية وفنية وتقييم الإنجازات.

إجراء التخطيط العام والتخطيط التفصيلي للمواقع التي يقع عليها الاختبار وفقا لأحكام هذا القانون والعمل علي تنفيذ الأعمال عن طريق إجراء لمزايدات أو المناقصات أو العالمية والمحلية، أو التعاقد المباشر وذلك وفقا للوائح الهيئة، والإشراف علي تنفيذ هذه المشروعات سواء بذاتها أو عن طريق جهاز التنمية بكل مجتمع عمراني جديد.

دراسة أفضل السبل لتنفيذ المرافق الإقليمية بمواقع المجتمعات العمرانية الجديدة بما يكفل

الملاءمة الاقتصادية للمشروعات الداخلة فيها وتقسيم الأراضي وإنشاء المرافق الداخلية لها سواء عن طريق الهيئة مباشرة أو عن طريق أجهزة التنمية المختصة أو بآي طريقة أخري تراها الهيئة مناسبة.
عقد القروض أو الحصول علي منح وذلك وفقا للقواعد المقررة قانونا بالإضافة لما يخصص للهيئة من اعتمادات بما يضمن كفاية التمويل للمشروعات.
المعاونة في تدابير المعدات والمهمات اللازمة لتنفيذ المشروعات.
الترويج لبيع أو تأجير أو الانتفاع بأراضي المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك للمستثمرين المصريين والأجانب بهدف التنمية الاقتصادية للمشروعات وذلك دون إخلال بالقواعد المنظمة لتملك الأجانب.
اقتراح تقرير التزام أو منح امتياز وبيان مدته وفقا للفقرة الثانية من المادة (١١) من هذا القانون.
وللهيئة أن تقسم المجتمع الجديدة إلي مدن وقري ومناطق وأحياء تضع لكل منها الاشتراطات والمواصفات والنماذج البناية الحاضة بها، التي يكفل طابعا وارتفاعا ولونا معينا للمباني وتصدر التراخيص وفقا لها ويلتزم بها ذوو الشأن.
مادة (٢٩) : يصدر قرار من رئيس الجمهورية بتعيين رئيس مجلس إدارة الهيئة وتحديد مرتبة وبدلاته.
ويحدد رئيس الهيئة من يكون من بين نوابه رئيسا لجهازها الإداري يتولى تصريف أمورها والإشراف علي العاملين بها.
مادة (٣٠) يشكل مجلس إدارة الهيئة من رئيس المجلس وأعضاء من القيادات الرئيسة بالهيئة وممثلين للقطاعات والوزارات والجهات المعنية بنشاطها، وعدد من أهل الخبرة ويصدر بالتشكيل قرار من رئيس الجمهورية بناء علي اقتراح الجهة التي تتبعها الهيئة.
ويدعي رؤساء أجهزة تنمية المجتمعات العمرانية لحضور مجلس إدارة الهيئة ويكون لكل منهم صوت معدود للموضوعات التي تدخل في مجال اختصاصه. كما تدعي الوزارات التي لا يضم مجلس ممثلا لها، لاختبار ممثل عنها في الموضوعات الداخلة في مجال اختصاصاتها ويكون لهذا الممثل صوت معدود بالنسبة لهذه الموضوعات دون سواها.

الفصل الثاني

أموال الهيئة ومواردها والموازنة الخاصة بها

مادة (٣١) : يتكون رأس مال الهيئة من :

الأموال التي تخصصها لها الدولة.

الأراضي التي يقع عليها الاختبار وفقا لأحكام هذا القانون لإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة.

الأراضي الأخرى التي تخصصها الدولة للهيئة بما يستلزمه تنفيذ أغراضها ويتفق مع الأهداف التي قامت من اجلها.

ما يئول إ لي الهيئة من أصول ثابتة أو منقولة.

وتعتبر أموال الهيئة من أموال الدولة الخاصة.

مادة (٣٢) : تتكون موارد الهيئة من :

الاعتمادات التي تخصصها الدولة.

حصيلة بيع وإيجار ومقابل الانتفاع بالأراضي والعقارات المملوكة للهيئة.

حصيلة نشاط الهيئة، ومقابل الأعمال أو الخدمات التي تؤديها للغير

القروض.

الهبات والإعانات و التبرعات والوصايا.

مادة (٣٣) : يكون للهيئة موازنة خاصة وحسابات ختامية سنوية، وتبدأ السنة المالية من أول يناير وتنتهي في أحر ديسمبر من كل عام كما يكون للهيئة حساب خاص تودع فيه مواردها المحلية أو الخارجية ويرحل الفائض من موازنة الهيئة من سنة إلي سنة أخري.

مادة (٣٤) : لرئيس مجلس إدارة الهيئة السلطات المقررة للوزير في المادة (٣) من القانون الخاص بالتعمير، وذلك بالنسبة إلي التصرف في النقد الأجنبي المخصص أو الذي يشكل جزءا من مواردها.

مادة (٣٥) : مع مراعاة ما تنص عليه لوائح الهيئة يكون لرئيس مجلس إدارة الهيئة السلطات المقررة للوزراء في القوانين واللوائح والقرارات وذلك في كل ما يتعلق بنشاط الهيئة والأجهزة التابعة.

ويكون لنواب رئيس الهيئة السلطات المقررة لوكيل أول الوزراء.

الفصل الثالث

اختصاصات مجلس الإدارة ونظام سير العمل به

واختصاصا ت رئيس مجلس الإدارة

مادة (٣٦) : مجلس إدارة الهيئة هو السلطة العليا المهيمنة على شئونها ويباشر اختصاصاته على الوجه المبين في هذا القانون، وله أن يتخذ ما لازما من قرارات لتحقيق الغرض الذي أنشئت من أجله.

ويكون له على الأخص ما يلي :

وضع سياسة إقامة المجتمعات العمراني الجديدة واختبار مواقعها واعتماد تخطيطاتها العامة والتفصيلية.

إقرار مشروع الموازنة التخطيطية والخطط طويلة ومتوسطة وقصيرة الأجل للمشروعات.

وضع الأسلوب الملائم لتنمية كل مجتمع عمراني جديد، من بين الأساليب الواردة بالباب الأول من هذا القانون.

تقرير تأسيس شركات ودخول الهيئة بحصة عينية أو نقدية في راس المال للشركات المرتبطة بنشاط الهيئة وفقا لأحكام القوانين النافذة.

إقرار مشروع الموازنة السنوية والحساب الختامي للهيئة.

رسم سياسة إدارة المجتمعات العمرانية الجديدة إلى حين نقل مسئولياتها لوحدات الحكم المحلي وفقا لأحكام هذا القانون.

اعتماد الهيكل التنظيمي للهيئة وإنشاء الأجهزة التابعة للهيئة، والتي تباشر عن طريقها الأعمال والمشروعات التي تقوم بها وإصدار قرارات إنشاء أجهزة المجتمعات العمرانية الجديدة.

النظر في التقارير الدورية التي تقدم عن سير بالهيئة ومركزها المالي.

النظر فيما ترى الجهة التي تتبعها الهيئة أو رئيس الهيئة عرضه علي المجلس من مسائل تدخل في مجال اختصاصها.

مادة (٣٧) : يجتمع مجلس الإدارة مرة علي الأقل كل شهر بدعوة من رئيسة ولا يكون انعقاد المجلس صحيحا إلا بحضور أغلبية الأعضاء وتصدر قراراته بأغلبية أراء الأعضاء الحاضرين وعند التساوي يرجح رأي الجانب الذي منه الرئيس. على انه يجب على الأقل موافقة ثلثي الأعضاء الحـاضرين بالنسبة للموضوعات المتعلقة بالالتزامات والتنازل ن

الانتفاع ببعض الأراضي وتأسيس الشركات والدخول بحصص في راس مالها.
وللمجلس أن يدعو لحضور جلساته من يرى الاستعانة بخبرتهم دون أن يكون لهم صوت معدود.
وتدون مناقشات المجلس وقراراته في سجل يعد لهذا الغرض.
مادة (٣٨) : يجوز لمجالس إدارة الهيئة أن يشكل من بين أعضائه لجنة أو اكثر يعهد إليها بصفة مؤقتة ببعض اختصاصاته.
كما يجوز له أن يعهد ببعض اختصاصاته إلى رئيس الهيئة آو أن يفرضه بمهمة محددة.
مادة (٣٩) : يضع مجلس إدارة الهيئة اللوائح الداخلية للهيئة دون التقيد بالقوانين واللوائح والنظم المطبقة في الجهاز الإداري للدولة.
ويجب أن تراعي في أحكام هذه اللوائح الأسس الآتية :
أ) ربط الأجر بمعدلات الأداء.
ب) عدم تجاوز البدلات التي تقرر للعاملين في الهيئة ضعف المرتب أو المكافأة الأصلية المقررة للعامل.
ج) وضع القواعد المنظمة للحوافز والمكافآت بما يشجع العاملين على تحقيق أهداف الهيئة وتنمية المجتمعات العمرانية الجديدة بالمراعاة لظروف كل موقع عمل.
د) المبادئ التامين الاجتماعي الموحد الصادر بالقانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥.
هـ) عدم تجاوز قيمة بدل السفر ومصاريف الانتقال في الهيئة متدرجة حسب فئاتهم أو مكافأتهم الأصلية أو التكاليف الفعلية التي يتحملونها.
و) اتباع قواعد النظام المحاسبي الموحد.
تنفيذ قرارات مجلس الإدارة.
الأشراف علي أعمال الهيئة وتطوير نظم العمل بها وتدعيم أجهزتها.
اقتراح اللوائح الداخلية للهيئة وعرضها علي مجلس الإدارة.
توقيع عقود القروض اللازمة لتمويل مشروعات الهيئة بعد موافقة مجلس الإدارة عليها واستيفاء الإجراءات المقررة قانون.
ز) قواعد منح المكافآت الأصلية للعاملين المؤقتين ذوي الخبرات الخاصة من المصرين أو الأجانب والحد لمدد التعاقد مع هؤلاء العاملين.
مادة (٤٠) : يكون لرئيس مجلس إدارة الهيئة الاختصاصات الآتية :

قبول الوصايا والهبات والتبرعات والإعانات التي تقدم للهيئة ولا تتعارض مع أغراضها وذلك بعد موافقة مجلس الإدارة.
ويجوز لرئيس مجلس إدارة الهيئة أن يفوض نوابه أو رؤساء الأجهزة أو مديرا أو اكثر في أحد اختصاصاته.
وعلي رئيس مجلس الإدارة موافاة الجهة التي تتبعها الهيئة وأجهزة الدولة المعنية بما تطلبه من بيان أو وثائق.
مــادة (٤١) : تكون قرارات مجلس إدارة الهيئة نهائية ونافذة فور صدورها عدا ما يرتبط منها باختصاصات وزارة اكثر فيجب اعتماد من رئيس مجلس الوزراء.
ويبلغ رئيس مجلس إدارة الهيئة القرارات واجبة الاعتماد إلى رئيس مجلس الوزراء ، في موعد أقصاه عشرة أيام من تاريخ صورها وتصبح هذه القرارات نهائية ونافذة ما لم يعترض عليها خلال ثلاثين يوما من تاريخ إبلاغها.
مـادة (٤٢) : يمثل الهيئة رئيسها أمام القضاء ولدى الغير.
مادة (٤٣) : في حالة غياب رئيس مجلس إدارة الهيئة أو خلو منصبة يرأس جلسات مجلس الإدارة اقدم نواب رئيس الهيئة ، كما يباشر اختصاصات خلال فترة غيابه أو خلو المنصب الذي يجب أن يشغل بأخر خلال فترة شهر علي الأكثر من تاريخ خلو المنصب.

الفصل الرابع
في شأن أجهزة التنمية
مادة (٤٤) : يجوز للهيئة لن تنشى جهاز التنمية المجتمع العمراني الجديد وإدارة المرافق والمشروعات الداخلة فيه.
وتحدد الهيئة في كل حالة على حدة السلطات والاختصاصات التي يمارسها جهاز التنمية وما يكون من قرارات نهائيا ، أو خاضعا لتصديق سلطة أعلى بالهيئة.

الباب الثالث
في الأحكام العامة والانتقالية

مادة (٤٥) : في حالة تسليم المجتمع العمراني الجديد إلى الوحدة المحلية المختصة وفقا لأحكام هذا القانون ينقل الى هذه الوحدة العاملون بجهاز التنمية المختص الذين تتطلب حاجة العمل إلحاقهم بالحكم المحلى. وذلك بفئاتهم وأوضاعهم الوظيفة ويحتفظون بما كانوا يتقاضون من مرتبات وبدلات ومتوسط ما كانوا يحصلون علية من حوافز ومكافآت وأية مادية أو عينية طوال فترة عملهم التنمية وذلك بصفة شخصية مع مراعاة عدم الجمع بين المزايا وما قد يكون مقررا من مزايا مماثلة في الجهة المنقول إليها العامل.

وفي هذه الحالة يصرف له أيهما اكبر وتستهلك قيمة الزيادة من أية علاوات أو أية زيادات في المرتب أو الأجر الأساسي للعامل.

على أنه يجوز للهيئة أن تحتفظ بكل آو بغض العاملين بجهاز التنمية وذلك للاستفادة بهم في تنمية مجتمع عمراني جديد آخر.

مادة (٤٦) : يحظر على الجهات الحكومية ووحدات الحكم المحلي والهيئات العامة وشركات القطاع العام وكافة الجهات المشرقة على أملاك الدولة علي اختلاف أنواعها التصرف بآي وجه من الوجوه في الأراضي الصحراوية والبؤر والزراعية الواقعة خارج نطاق المن الحلية لتقسيمها للبناء عليها إلا بعد موافقة الهيئة.

كما يحظر علي الجهات الخاصة والأفراد تقسيم أي ارض صحراوية أو بور أو زراعية مملوكة للبناء عليها خارج نطاق المدن الحالية إلا بعد موافقة الهيئة

ويضع مجلس إدارة الهيئة في اللائحة التنفيذية القواعد المنظمة لتلك الموافقات بما حقق أهداف هذا القانون.

مادة (٤٧) : في جميع الأحوال يقع باطلا كل تصرف أو إجراء يخالف المادة السابقة ولا يجوز شهرة ولكل ذي شان التمسك بالبطلان أو طلب الحم به وعلي المحكمة أن تقتضي به من تلقاء نفسها.

مادة (٤٨): علي الوزارات وواحات الحكم المحلي والهيئات وغيرها من الأجهزة والجهات أن الهيئة بما تطلبه من بيانات أو رسومات أو معلومات أو إحصاءات أو بحوث أو تقارير تتصل بأعمالها . (عبارة (الحكم المحلي) أصبحت (الإدارة المحلية) طبقا للقانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٨٨ الجريدة الرسمية العدد رقم ٢٣ (تابعاً) في ١٩٨٧/٧/٢٧).

مادة (٤٩) : فيما عدا من يتقرر نقلهم إلى الهيئة للعمل في مواقع المجتمعات العمرانية الجديدة ينقل إلى الجهات الحكومية ووحدات الحكم المحلي بمحافظات السويس والإسماعيلية وبور سعيد العاملون بأجهزة التعمير بمنطقة القناة من أبناء هذه المحافظة وذلك بنفس حالتهم الوظيفة.

ويحتفظ العاملون المشار إليهم بما كانوا يتقاضونه من مرتبات وبدالات ومتوسط ما كانوا يحصلون علية من حوافر ومكافآتهم ومزايا مادية أو عينية طوال فترة عملهم بأجهزة التعمير ، وذلك بصفة شخصية مع مراعاة عدم الجمع بين هذه المزايا وما قد يكون مقررا من مزايا مماثلة في الجهة المنقولة إليها العامل وفي هذه الحالة يصرف له أيهما اكبر وتستهلك قيمة الزيادة من أية علاوات أو أية زيادات في المرتب أو الأجر الأساسي للعامل.

مادة (٥٠) : يصدر قرار من مجلس الوزراء بناء علي اقتراح الجهة التي تتبعها الهيئة بتسليم ما ينشا من مجتمعات عمرانية جديدة بعد استكمال مقوماتها ومرافقها الأساسية إلى وحدات الحكم المحلي لتباشر اختصاصاتها وفقا للقانون المنظم للحكم المحلي.

ويحدد القرار الصادر طبقا للفقرة السابقة حقوق والتزامات كل من الهيئة والوحدة المحلية المختصة.

مادة (٥١) : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة وينفذ كقانون من قوانينها

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٧ ذى الحجة سنة ١٣٩٩ (١٧ نوفمبر سنة ١٩٧٩).

أنور السادات

مذكرة إيضاحية

لمشروع القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩

لعل من أهم المشاكل التي تواجهها جمهورية مصر العربية حاليا هي المشكلة السكانية التي تفاقمت على مر السنين حتى أصبحت أم المشاكل الحالية.

وأمام تفاقم المشكلة سنة بعد أخرى بذلت محاولات متناثرة لمعالجتها ، اعتمدت علي التوسع العشوائي حول المدن الخالية ، الأمر الذي أدي إلى خلق مجتمعات هامشية لاستيعاب جزء من النازحين من الريف وامتصاص جزء من التزايد السكاني العام دون تخطيط سليم بدلا من البدء في إيجاد الحلول السليمة لحلها مما اثر علي الكفاءة المحدودة للمرافق العامة مثل المجارى والمياه والكهرباء والصرف وباقي الخدمات العامة فضلا عن تزايد ظاهرة الازدحام وتلوث البيئة وعم الاستغلال الأمثل لمساحات أراضي البناء.

إن المساحة الإجمالية لجمهورية مصر العربية تبلغ حوالي مليون كيلو متر مربع بينما لا تزيد المساحة المعمورة عن ٤٠ ألف كيلو متر (منها ٢٦ ألف كيلو متر مسطح زراعي والباقي قدرة ٧٤ ألف كيلو متر مسطح للتجمعات السكانية) أي أن أجمالي المساحة المعمورة لا تتجاوز ٤٪ من أجمالي مساحة الجمهورية.

وبالنسبة للمسطح الزراعي فإننا نجد أن مساحة هذا المسطح في تناقص خلال المدة من ١٩٥٢ حتى الآن رغم الجهود التي بذلت لاستصلاح واستزراع مساحات تقرب من ٩٠٠ انف فدان نتيجة لتوسع التجمعات السكانية علي حساب الرقعة الزراعية ، ونتج عن ذلك انخفاض نصيب الفرد من الرقعة الزراعية من ١/٢ فدان للفرد إلى ١/٤ فدان للفرد بالأخذ في الاعتبار النمو السكاني.

وقد ترتب علي هذه الظاهرة (نقص المساحة المنزرعة) وهجرة جزء من سكان الريف الي المدن بحثا عن فرص عمل، بالإضافة إلي الهجرة التقليدية للمدن بحثا عن فرص عمل أفضل. فإذا أضيفت هذا العامل الي ظاهرة النمو السكاني العام في مصر والذى ارتفع من ١١,٢ مليون نسمة في عام ١٩٠٧ الى ٣٨,٢ مليون نسمة في عام ١٩٧٦ اى بزيادة قدرها ٢٧ مليون نسمة، وطبقا للمعدل الحالي للنمو السكانى (٢,٦) وهو معدل يزيد كثيرا عن المعدل العالمي الذي لا يتعدى ١٪فإن تعداد سكان جمهورية مصر العربية سيصل الى حوالي ٧٠ مليون نسمة في عام ٢٠٠٠.

وتأسيسا علي ما تقدم يتضح أن المساحة المعمورة لا تتناسب إطلاقا مع التعداد الحالي ويستحيل عليها مواجهة التعداد المستقبل.

مما سبق وبدراسة أبعاد المشكلة يتضح أنها ليست مجرد النقص في عدد المساكن أي النقص في (المأوي المجرد) وذلك لان المشكلة اشمل من ذلك أغم ، إنما المشكلة ضرورة توفير متطلبات مجتمعات جديد متزايدة بكل ما يحمل هذا المعني من سمات المجتمعات المتحضرة دون المساس بمسطح الرقع الزراعية.

في الإجمال فإننا أصبحنا في حاجة ماسة وعاجلة مدن وقري جديدة يراعي فيها توافر احتجاجات المجتمعات الحديثة مع العمل علي تفادى الاختناقات التي ذوا جهتها وتواجهها المدن القائمة ، علي ضوء خريطة سكانية جديدة للجمهورية.

ولقد عبر السيد / الرئيس القائد عن حتمية هذا الحل في مناسبات عديدة ، لعل أهمها ورقة أكتوبر التي قدمها لشعبة في أبريل ١٩٧٤ والتي تضمنت ضرورة دراسة إعداد خريطة سكانية جديدة لمصر والعمل علي إقامة مجتمعات حضارية متكاملة اقتصاديا، واجتماعيا خارج حدود الرقعة الزراعية لوادي النيل والدلتا، كما اشار سيادته في حديثه عن المجتمعات الجديدة بأنه لم تنشأ في مصر منذ افتتاح قناة السويس - فيما يجاوز مائة عام مضت - أية مدن جديدة بعد بور سعيد والإسماعيلية سوى ضواحي مصر الجديدة والمعادى ومدينة نصر.

إن الأهداف لا شك كبيرة قد كبر حجم المشكلة التي نعيشها، وطموحه بقدر طموحنا الى حياة أفضل، ولكن مثل هذه الأهداف الطموحة لا يحققها مجرد الأماني والأحلام بل يحققها التفاني في عمل جاد متصل تتضافر فيه كل الجهود.

ولقد بدأت بالفعل خطوات تنفيذية لإقامة المدن الجديدة حيث تم اختيار مواقع ببعض المدن الجديدة وهى :

مدينة العاشر من رمضان.

مدينة السادات.

مدينة العاملين بالصناعة في منطقة حلوان.

منطقة الساحل الشمالي الغربي.

العامرية.

وسيأتي بعد ذلك وفي القريب بإذن الله سيناء العزيزة المليئة بالثروات الطبيعية وستكون المدن الموضحة بداية مباركة لسلسلة من المدن الجديدة تكفل حل المشكلة السكانية.
ولقد تم بالفعل وضع التخطيط العام من المدن لبعض هذه المدن، وجاري إعداد التخطيط التفصيلي لمدينة العاشر من رمضان، وفتح باب الحجز لأراضي المدينة لكافة المواطنين والمستثمرين المصريين والأجانب.
ولما كان إنشاء وإدارة المدن الجديدة من الأمور المستحدثة التي تخوضها جمهوريتنا فإن الأمر يستلزم تنظيم وضبط العلاقات الناشئة عنها بينها وبين أجهزة الدولة من ناحية، وبين الأفراد من ناحية أخرى الى غير ذلك مما يتعين أن يحتويه تشريع ملائم بنظم أهم ما يتعلق بالمدن الجديدة، خاصة وأنه يوجد فراغ تشريعي في مصر في مجال المدن الجديدة خلافا لما هو معمول به في معظم دول العالم.
ومن ثم فقد أعد مشروع القانون المرافق، ويتكون من ثلاثة أبواب :
الباب الأول : في شأن إنشاء المدن والقرى الجديدة.
الباب الثاني : في شأن هيئة تنمية المدن الجديدة والأجهزة التابعة لها.
الباب الثالث: في شأن الأحكام العامة والانتقالية.
ونورد فيما يلي تفصيلا لأهم الأحكام التي يتضمنها مشروع القانون المرافق في الأبواب الثلاثة المشار إليها.
الباب الأول
في شأن إنشاء المدن والقرى الجديدة
وينطوى هذا الباب على خمسة فصول، يتضمن الفصل الأول منه التعاريف والأحكام العامة، حيث توضح المادة (١) المقصود بالمدينة أو القرية الجديدة وتتضمن المادة (٢) حكما عاما بأن يكون إنشاء المدن والقرى الجديدة وفقا لأحكام هذا القانون، وأن تكون هيئة تنمية المدن الجديدة هى جهاز الدولة المسئول عن إنشاء المدن والقرى الجديدة.
وتتضمن المواد (٣، ٤، ٥، ٦) الأحكام العامة بشأن المحافظة الجديدة والحكم المحلي وسريان أحكام القانون المنظم لنزع الملكية للمنفعة العامة بالنسبة لمشروعات المدن الجديدة.
وتضمن الفصل الثاني (المواد من ٧ الى ١٠) وتختص بأحكام اختيار مواقع المدن الجديدة وسبل المحافظة على الأراضي المحيطة بها مع بيان الأداة القانونية لتخصيص الأراضي المملوكة للدولة التي يقع عليها الاختيار لإنشاء المدن الجديدة، وكذا الأحكام المانعة

للتعدي على مساحة الرقعة الزراعية وتيسير التعاون بين هيئة المدن على مواقع هذه المدن.أما الفصل الثالث (المواد من ١١ الى ١٣) فيتعلق بتنفيذ المشروعات الخاضعة لأحكام هذا القانون والسلطات والصلاحيات المخولة لهيئة تنمية المدن الجديدة في سبيل تنفيذ هذه المشروعات.

وتضمن الفصل الرابع المواد من (١٤ الى ١٦) التزامات المنتفعين بالأراضي بما يضمن استخدام الأراضي واستغلالها في أغراض الإنشاء والتعمير وليس المضاربة والاتجار.

ولما كانت المصلحة العامة تقتضي تشجيع المواطنين وأصحاب المشروعات لإسراع الخطى نحو إنشاء وتنمية المدة الجديدة مع إفساح المجال لمشاركة رأس المال الوطني العام والخاص مع رؤوس الأموال العربية والأجنبية، وضمان تهيئة المناخ المناسب لجذب المستثمرين العرب والأجانب، وإيجاد الحوافز المشجعة لمشروعات الانفتاح الاقتصادي الذي تعيشه البلاد، لذلك فقد خصص الفصل الخامس للأحكام الخاصة بأهم التيسيرات والإعفاءات.

فنصت المادة ١٧ على تسهيل عملية استيراد ما تحتاج إليه المدن الجديدة من مستلزمات ومهمات ومواد وآلات وأجهزة ومعدات.

ونصت المادة ١٨ على الإعفاءات من الرسوم الجمركية وغيرها من الرسوم على الواردات بالنسبة لمستلزمات الإنشاءات المشار إليها مع وضع الضوابط اللازمة لذلك وفقا لأحكام قانون التعمير.

ونصت المادة ١٩ على إعفاء فوائد القروض والتسهيلات الائتمانية اللازمة لتمويل المشروعات من الضرائب والرسوم.

ونصت المادة ٢٠ على أحكام إعادة تصدير المال المستثمر في المشروعات متمشيا في ذلك مع قانون نظام استثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة.

ونص المادة ٢١ على إعفاء المقاولين الأصليين ومن الباطن والبيوت الاستشارية والأشخاص الطبيعيين العاملين بالهيئة أو المتعاقدين بموافقتها مع هذه الجهات، وذلك طبقا لأحكام كل من قانون الاستثمار وقانون التعمير.

وتشجيعا للمواطنين على سرعة إقامة المباني في المدن الجديدة نصت المادة ٢٢ على إعفاء العقارات التي تقام في هذه المدن من الضريبة على العقارات المبنية ومن الضرائب والرسوم

الإضافية وذلك لمدة ١٠ سنوات من تاريخ إتمام العقار وإعداده للغرض المنشأ من أجله.
ونظمت المادة ٢٣ الإعفاء من ضريبة الأطيان والضرائب والرسوم الإضافية المتعلقة بها وذلك بالنسبة لما يتم استصلاحه وزراعته، ويكون الإعفاء لمدة ١٠ سنوات من تاريخ جعل الأرض صالحة للزراعة.
ولا شك في أن الإسراع في إقامة المشروعات من أكبر عوامل الازدهار وتنمية المدن الجديدة لذلك فقد نصت المادة ٢٤ على الإعفاءات الضريبية التي تتمتع بها المشروعات والمنشآت التي تقام في المناطق الخاضعة لأحكام المشروع، وذلك لمدة عشر سنوات من أول سنة مالية لبداية الإنتاج أو مزاولة النشاط بحسب الأحوال.
هذا وقد حرصت المادة ٢٥ على النص على أن تعفى من الضريبة العامة على الإيراد ولذات المدد، كافة الأوعية المعفاة من الضرائب النوعية وفقا لأحكام المشروع.
وتجنبا للتعقيدات الإدارية، استهدفت المادة ٢٦ سهولة إيداع المحررات المتضمنة التصرف في الأراضي والمنشآت، ويترتب على الإيداع ما يترتب على الشهر من آثار.

الباب الثاني
في شأن هيئة تنمية المدن الجديدة ولأجهزة التابعة لها
اختص الفصل الأول (المواد من ٢٧ الى ٣٠) من الباب الثاني ببيان أحكام إنشاء هيئة تنمية المدن والقرى الجديدة والتي تعتبر جهاز الدولة في إنشاء وتنمية المدن والقرى الجديدة، كما تضمن هذا الفصل أحكام اختصاصاتها وتشكيل مجلس إدارتها بما يكفل أوسع تمثيل لمختلف الوزارات والجهات المعنية.
الهيئة ومواردها والموازنة الخاصة بها وحساباتها الختامية السنوية، والتصرف في النقد الأجنبي وكذلك سلطات كل من رئيس الهيئة ونوابه ورؤساء أجهزة التنمية.
باختصاصات مجلس دارة الهيئة ونظام سير العمل به وسلطاته في التفويض والقواعد الخاصة بإصدار اللوائح لداخلية، كما نصت أيضا على اختصاصات رئيس مجلس إدارة الهيئة مع الحرص على بيان أن قرارات الهيئة التي ترتبط باختصاصات وزارة أو أكثر يلزم اعتمادها من رئيس مجلس الوزراء.
واستكمالا للأحكام المنظمة للهيئة، فقد خصصت المادتان ٤٤، ٤٥ بالفصل الرابع لبيان الأحكام المتعلقة بأجهزة التنمية التابعة للهيئة للوصول الى التكامل الأمثل بين وظائف تلك الأجهزة لتحقيق أهدافها العامة.

الباب الثالث
في الأحكام العامة والانتقالية
تضمن الباب الثالث الأحكام العامة والانتقالية.
فقد نصت المادة ٤٦ على حظر قيام الجهات الحكومية والعامة بالتصرف في الأراضي الصحراوية والبور والزراعية الواقعة خارج كردون المدن الحالية لتقسيمها للبناء عليها إلا بعد موافقة هيئة تنمية المدن الجديدة، أما القطاع الخاص فقد اقتصر الحظر بالنسبة له على تقسيم أى أرض صحراوية أو بور أو زراعية للبناء عليها خارج كردونات المدن الحالية إلا بموافقة الهيئة وعلى أن يضع مجلس إدارة الهيئة القواعد المنظمة للموافقات بما يحقق أهداف هذا القانون
ونظرا لأن الحظر المنصوص عليه في المادة السابقة يستهدف تحقيق التكامل المنشود بين سياسة إنشاء المدن الجديدة وبين التخطيط الإسكاني العام فقد نصت المادة ٤٧ على بطلان كل تصرف يخالف أحكام تلك المادة.
وتمكينا للهيئة من الحصول على ما يلزمها من بيانات أو رسومات أو إحصاءات وبحوث وتقارير تتصل بأعمالها أوجبت المادة ٤٨ على الوزارات ووحدات الحكم المحلي تزويد الهيئة بما تطلبه في هذا الصدد.
واستهدفت المادة ٤٩ المرونة المطلوبة لحركة العمالة بأجهزة التعمير بمنطقة القناة مع مراعاة تحقيق الحفاظ على حقوقهم المكتسبة.
وحددت المادة ٥٠ كيفية أوضاع تسليم ما ينشأ من مدن وقرى جديدة بعد استكمال مقوماتها الى وحدات الحكم المحلي.
وبعد، هذا البيان لأهم الأحكام والقواعد يتشرف وزير الإسكان والتعمير بعرض مشروع القانون المرافق في ضوء الصيغة القانونية التي أقرها قسم التشريع بمجلس الدولة بجلسته المعقودة بتاريخ ١٩٧٧/١١/٢٩ - برجاء - في حالة الموافقة - التفضل بإحالته الى مجلس الشعب.

وزير الإسكان والتعمير
مهندس / حسب الله محمد الكفراوى

قــرار رئيــس مجلــس الــوزراء رقم ٦٨٧ لسنة ١٩٨٤
بتحديد الشروط والأوضاع المنظمة لتنازل هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة عن حق الانتفاع ببعض العقارات المملوكة له

(نشر بالجريدة الرسمية العدد ٣٠ في ١٩٨٤/٧/٢٦)

رئيس مجلس الوزراء بالنيابة :

بعد الإطلاع علي الدستور.

وعلى القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى موافقة مجلس الوزراء.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

قــرر

مادة (١) : في تطبيق حكم الفقرة الأخيرة من المادة "١١" من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ المشار إليه يكون تنازل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن حق الانتفاع ببعض العقارات المملوكة لها بترخيص من مجلس إدارة الهيئة وفقاً للشروط والأوضاع المبينة في المواد الآتية :

مادة (٢) : يجب لمنح الترخيص المشار إليه بالمادة السابقة توافر الشروط الآتية :

أن يكون المشروع المطلوب الانتفاع بالعقار من أجله من المشروعات المتعلقة بتنمية الاقتصاد القومي أو لدعم المشروعات القائمة منها أو لإقامة مشروعات ذات نفع عام.

أن تكون مساحة العقار المطلوب الترخيص بالانتفاع به متناسبة مع حجم وأهمية وغرض ونشاط المشروع.

أن تكون مدة الترخيص بالانتفاع متفقة مع حجم وأهمية وغرض المشروع ونشاطه وبما لا يجاوز أربعين عاماً بأي حال من الأحوال.

أن يكون مقابل حق الانتفاع بالعقار متناسباً مع ما يحققه المشروع من نفع عام أو تنمية للاقتصاد القومي.

ويكون التحقق من توافر الشروط المشار إليها بالوسائل التي يحددها قرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة.

ويجب أن يتضمن الترخيص بياناً بالالتزامات المنتفع وحقوقه ومدة الانتفاع والمقابل المقرر له.

مادة (٣) : يجوز للهيئة في أي وقت استرداد العقارات محل الانتفاع إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك مع عدم الإخلال بحق المنتفع في التعويض.

مادة (٤) : يلغي الترخيص بحق الانتفاع في الأحوال الآتية :

إذا لم يقم بالبدء في اتخاذ الإجراءات التنفيذية لمشروعه خلال سنة من تاريخ صدور الترخيص الممنوح له.

إذا أخل المنتفع بأي شرط من شروط الترخيص.

ج) إذا قصر في تنفيذ أحد الالتزامات المفروضة عليه.

د) إذا أساء استعمال حق الانتفاع على وجه يضر بالمصلحة العامة.

هـ) إذا استعمل العقار في غير الغرض المرخص من أجله.

و) إذا تنازل عنه للغير أو مكنه منه.

ويكون إلغاء الترخيص بقرار من مجلس غدارة الهيئة ويتم تنفيذ قرار الإلغاء بالطريق الإداري.

مادة (٥) : ينقضي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين له أو بوفاة الشخص الطبيعي أو انقضاء الشخص الاعتباري قبل حلول الأجل المذكور.

ومع ذلك يجوز لمجلس الهيئة تقرير حق الانتفاع بذات الشروط للورثة أو للغير لمدة مكملة الباقية من الترخيص إذا كان في استمراره تحقيق مصلحة عامة.

مادة (٦) : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ٩ شوال سنة ١٤٠٤ (٨ يوليه سنة ١٩٨٤)

كمال حسن علي

وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة واستصلاح الأراضي
قرار رقم ٥ لسنة ١٩٨٥
(نشر بالوقائع المصرية العدد ١٦٠ في ١٩٨٥/٧/١٣)
رئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة :
بعد الإطلاع علي القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ في شأن المحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة والمضرة بالصحة.
وعلى القانون رقم ٣٧١ لسنة ١٩٥٦ في شأن المحلات العامة.
وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ في شان استثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة المعدل بالقانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٧٧.
وعلى القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة.
وعلى القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ في شأن الأراضي الصحراوية.
وعلى قرار الهيئة رقم ٤٤ لسنة ١٩٨٢.
وعلى ما عرضته اللجنة المشكلة بقرار رئيس الهيئة رقم ٤ لسنة ١٩٨٥.
قـــــرر
مادة (١) : في تطبيق حكم المادة "١٢" من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة... يقصد بالمشروعات والصناعات التي يتعين إخطار هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بها لإبداء الرأي في مواقعها... المشروعات والصناعات الآتية :
أولاً: المشروعات الصناعية
المشروعات الصناعية الثقيلة مثل (مجتمعات الحديد والصلب، مجتمعات الألومنيوم، مصانع مواسير الحديد والصلب بأقطارها وأنواعها وأساليب معالجتها، مصانع مواسير الزهر المرن، المسابك، مصانع قاطرات وعربات السكك الحديدية مصانع الدرفلة وإنتاج القطاعات الكبيرة وتشكيلها للحديد أو الألومنيوم....... الخ).
المشروعات الصناعية المتوسطة مثل (صناعات مواد البناء، صناعات البلاستيك، الصناعات الكيماوية والورقية، الصناعات الخشبية، صناعات الغزل والنسيج والملابس الجاهزة، الصناعات الغذائية، الصناعات المتعلقة بالأمن الغذائي، الصناعات الهندسية الكهربائية........ الخ).

المشروعات الصناعية الخفيفة التي يتوافر فيها أحد الشرطين الآتين :
أ- أن يزيد إجمالي مساحة الأرض المقام عليها المشروع على ١٠٠٠م^{٢} (ألف متر مربع).
ب- أن يزيد مجموع القوى المحركة المستخدمة على ١٠ حصان.
المشروعات الصناعية التي تستلزم الحصول على موافقة الهيئة العامة للتصنيع.
المشروعات الصناعية الخاضعة لقانون استثمار المال العربي والأجنبي الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ وتعديلاته.
ثانياً: المشروعات غير الصناعية
المشروعات ذات الصفة القومية أو الإقليمية التي توافق عليها السلطات المختصة.
المشروعات التي يتوافر فيها أحد الشرطين الآتين :
أ- أن تزيد المساحة الإجمالية للمشروع عن ٢٠٠٠م^{٢} (ألفي متر مربع).
ب- أن يزيد مجموع القوى المحركة المستخدمة على ١٠ حصان.
مادة (٢) : يتم إخطار هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالمشروعات والصناعات المشار إليها في المادة السابقة والمراد إقامتها في نطاق الكتلة العمرانية للمدن والقرى بالمحافظات وذلك عن طريق الإدارات المختصة بمنح التراخيص لإقامتها.
بالنسبة للمشروعات والصناعات المراد إقامتها خارج تلك الحدود فتتولى الجهات المختصة بإقامتها أو الترخيص بها إخطار الهيئة لإبداء الرؤى بشأنها.
مادة (٣) : ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره.
صدر في ١٩٨٥/٥/١٤

رئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
مهندس / حسب الله محمد الكفراوي

قرار رئيس جمهورية مصر العربية
رقم ٤٩٤ لسنة ١٩٧٩
بإنشاء صندوق تمويل المساكن التي تقيمها
وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة
(نشر بالجريدة الرسمية العدد ٤٩ في ١٩٧٩/١٢/٦)

رئيس الجمهورية :

بعد الإطلاع على الدستور.

وعلى القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٣ بشأن الموازنة العامة للدولة.

وعلى القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٤ بشأن بعض الأحكام الخاصة بالتعمير والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٥ لسنة ١٩٧٨ بتنظيم وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة.

وعلى موافقة مجلس الوزراء.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

قــرر

مادة (١) : ينشأ صندوق يسمى صندوق تمويل مشروعات المساكن التي تقيمها وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة وفقاً لحظة التعمير المنصوص عليها في القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٤ المشار إليه وتكون للصندوق الشخصية الاعتبارية ويتبع وزير التعمير والمجتمعات الجديدة.

مادة (٢) : يكون للصندوق موازنة خاصة تلحق بالموازنة العامة للدولة وتبدأ السنة المالية للصندوق ببداية السنة المالية للدولة وتنهي بانتهائها علي أنه بالنسبة للسنة الأولي فإنها تبدأ من تاريخ العمل بهذا القرار وحتى نهاية السنة المالية ذاتها.

مادة (٣) : يختص الصندوق برسم سياسة ووضع خطة إنشاء المساكن التي تقيمها وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والتي يساهم فيها الصندوق بموارده وذلك طبقاً للمواصفات والمعايير الصادرة تنفيذاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ إليه ويقوم الصندوق بوضع أفضل أساليب التمويل وإحدى الطرق الاقتصادية للمساكن التي تقيمها وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة.

مادة (٤) : تتكون موارد الصندوق من :

أ- حصيلة ثمن وإيجار ومقابل الانتفاع بالأراضي والعقارات المملوكة للصندوق والأراضي التي تخصصها الدولة له.

ب- الاعتمادات التي تخصص للصندوق في موازنة الدولة.

جـ- الإعانات والهبات والتبرعات المقبولة.

د- القروض التي يعقدها الصندوق لإنشاء المساكن الداخلة في اختصاصه.

هـ- المبالغ المخصصة لأغراض الصندوق في الاتفاقيات التي تعقدها الدولة.

و- الموارد الأخرى التي يتقرر تخصيصها للأغراض التي يقوم عليها الصندوق. وتستخدم موارد الصندوق في الصرف علي مشروعات الإسكان المشار إليها بالمادة "٣" من هذا القرار وما يلزم من استيراد مواد البناء.

مادة (٥) : يتولى إدارة الصندوق مجلس إدارة يشكل على الوجه الآتـــي :

رئيس مجلس الإدارة. (رئيسا)

مدير الصندوق. (عضواً)

المستشار القانوني للصندوق. (عضواً)

ممثل لكل من وزارة المالية وزارة الإسكان ووزارة التعمير والمجتمعات الجديدة بدرجة وكيل وزارة يختاره الوزير المختص. (عضواً)

ممثل لأمانة الحكم المحلي بدرجة وكيل وزارة يختاره وزير الدولة للحكم المحلي. (عضواً)

أربعة أعضاء من ذوى الكفاية والخبرة في المجالات المتصلة بنشاط الصندوق أو في شئون الاقتصاد والائتمان يصدر باختيارهم قرار من وزير التعمير والمجتمعات الجديدة. (عضواً)

ويصدر بتعين رئيس مجلس الإدارة ومدير الصندوق وتحديد مرتباتهم قرار من رئيس مجلس الوزراء.

وتكون مدة العضوية بالنسبة للأعضاء المختارين غير المعينين بحكم وظائفهم لمدة سنتين قابلة للتجديد.

ويدعى رؤساء أجهزة التعمير القائمة بتنفيذ مشروعات الإسكان المنصوص عليها في هذا القرار لحضور اجتماعات مجلس إدارة الصندوق للاشتراك في مناقشة الموضوعات الداخلة

في اختصاص كل منهم ولا يكون لهم صوت معدود عند التصويت.

مادة (٦) : مجلس إدارة الصندوق هو السلطة المهيمنة على شئونه وتصريف أموره وله أن يتخذ من القرارات ما يراه لازماً للتحقيق الغرض الذي أنشئ من أجله وعلى الأخص ما يأتــي :

أ- وضع السياسة العامة التي تكفل تحقيق أغراض الصندوق.

ب- الموافقة علي المشروع الموازنة للصندوق وحسابه الختامي.

ج - قبول الإعانات والهبات والتبرعات وعقد القروض مع الجهات المحلية والأجنبية.

د - تحديد شروط وقواعد وأساليب استغلال المساكن التي يقيمها الصندوق بأسلوب اقتصادي.

هـ- إصدار اللوائح الداخلية والقرارات التنظيمية المتعلقة بالشئون المالية والإدارية والفنية للصندوق والعاملين بها دون التقيد بالقواعد واللوائح المعمول بها في الحكومة.

و- اعتماد الهيكل التنظيمي للصندوق.

ز- وضع قواعد استخدام الاستشاريين المصريين أو الأجانب وفقاً للقواعد المقررة في القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٤ المشار إليه.

ح- النظر في التقارير الدولية التي تقدم عن سير العمل بالصندوق ومركزه المالي.

ط- النظر في كل ما يرى وزير التعمير والمجتمعات الجديدة أو رئيس المجلس عرضه عن مسائل تدخل في اختصاص الصندوق.

وللمجلس أن يعهد إلي لجنة من بين أعضاءه أو إلي رئيس المجلس ببعض اختصاصه كما يجوز له تفويض أحد أعضائه في القيام بمهمة محدودة.

مادة (٧) : ينعقد مجلس الإدارة بدعوة من الرئيس أربع مرات في السنة علي الأقل وكلما رأى وزير التعمير والمجتمعات الجديد أو رئيس المجلس ضرورة لذلك وإذا حضر الوزير اجتماع المجلس تكون له رئاسة المجلس وتكون اجتماعات مجلس إدارة الصندوق صحيحة بحضور أغلبية الأعضاء وتصدر القرارات بأغلبية الحاضرين وعند التساوي يرجع إلي جانب الذي منه الرئيس وتدون القرارات التي يصدرها في محضر يوقعه الرئيس.

مادة (٨) : يبلغ رئيس مجلس الإدارة قرارات المجلس إلي وزير التعمير والمجتمعات الجديدة خلال سبعة أيام من تاريخ صدورها لاعتمادها وتعتبر القرارات نافذة بمضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إبلاغها له دون اعتراض عليها.

مادة (٩) : يمثل رئيس مجلس إدارة الصندوق في صلاته بالجهات الأخرى وأمام القضاء ويكون له ولمن يفوضه من أعضاء مجلس الإدارة من كبار العاملين بإدارة الصندوق التوقيع نيابة عن الصندوق كما له أن يفوض مدير الصندوق أو أحد كبار العاملين به في بعض اختصاصاته.

مادة (١٠) : يفتح حساب خاص بالصندوق بالبنك المركزي.

وتعتبر أموال الصندوق من جميع الوجوه أموالاً عامة.

مادة (١١) : تودع حصيلة الموارد المنصوص عليها في المادة "٤" من هذا القرار في الحساب المشار إليه في المادة السابقة وبذات العملات الواردة بها وذلك في موعد أقصاه نهاية الشهر التالي للشهر الذي يتم فيه التحصيل.

ويراعي ترحيل الفائض من موازنة الصندوق من سنة إلي أخرى.

مادة (١٢) : يكون لمجلس إدارة الصندوق للسلطات المقررة للوزير في المادة "٣" من القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٤ المشار إليه بالنسبة إلي التصرف في النقد الأجنبي المخصص للصندوق أو الذي يشكل جزءاً من موارده.

مادة (١٣) : تمسك حسابات الصندوق وفقاً للقواعد المعمول بها في الحسابات التجارية كما يوضع للصندوق نظام للتكاليف.

ويتولى الجهاز المركزي للمحاسبات مراقبة حسابات الصندوق وذلك وفقاً للاختصاصات المخولة له ويجوز لمجلس إدارة الصندوق أن يعهد لواحد أو اكثر من المحاسبين أو المراجعين القانونيين بأداة ما يرى لزومه من أعمال المحاسبة والفحص ووضع الأنظمة المحاسبية ونظام المراقبة الداخلية والصور المستندية للصندوق.

ويحدد مجلس الإدارة الأتعاب المستحقة في هذا الشأن.

مادة (١٤) : ينقل إلى حسابات الصندوق كافة الحقوق والالتزامات المرتبة قبل العمل بهذا القرار علي إنشاء المساكن المتوسطة المتميزة التي أقيمت سواء بمعرفة وزير الإسكان والتعمير أو وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة.

مادة (١٥) : يسري علي العاملين في الصندوق القواعد المقررة للعاملين في قطاع التعمير والمجتمعات الجديد وفقاً لما تضمنته أحكام المادة "٦" من القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٤ المشار إليه.

مادة (١٦) : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويعمل بها من تاريخ نشره.

صدر برئاسة الجمهور في ١٥ المحرم سنة ١٤٠٠ (٢٥ نوفمبر سنة ١٩٧٩)

أنور السادات

وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق
قرار وزاري رقم ٣٤٧ لسنة ١٩٨٧
(نشر بالوقائع المصرية العدد ٢٢٣ في ٣ /١٩٨٧/١٠)
وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق :
بعد الإطلاع على القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ في شان أساس التصميم وشروط التنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء.
وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم إعمال البناء وتعديلاته.
وعلى القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٤ في شان بعض الأحكام الخاصة بالتعمير.
وعلى القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شان المجتمعات العمرانية الجديدة
وعلى القرار الوزاري رقم ٢٨٢ لسنة ١٩٨٦ بحظر النص في التصميمات والمواصفات والمقايسات التي تعدها كافة الجهات التابعة للحكومة والهيئات العامة والقطاع العام والمحليات على بنود أعمال مباني الطوب الأحمر.
وعلى القرار الوزاري رقم ١٢٠ لسنة ١٩٨٧ بشأن حظر استخدام الطوب الطيني المحروق " الطوب الأحمر " في أعمال المباني بالنسبة للأعمال التي تقوم بها الوزارات والمصالح والوحدات المحلية وهيئات القطاع العام وشركاته والقطاع التعاوني والخاص.
قـرر
(المادة الأولي)
على هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والأجهزة التابعة لها وأجهزة التعمير والهيئات العامة وهيئات القطاع العامة التابعة للوزارة وشركاتها والجمعيات التعاونية للبناء الطفلي التام الميكنة دون غيره من أنواع الطوب المحروق.
وتوقف الأعمال بالطريق الإداري وتلغي الترخيص بالنسبة للأعمال التي يستخدم فيها أي نوع من الطوب الأحمر المحروق عدا الطوب الطفلي التام الميكنة كما يلغي القرض التعاوني بالنسبة للجمعية التعاونية التي يثبت مخالفتها لهذا القرار.
(المادة الثانية)
يعمل بهذا القرار من تاريخ نشره في الوقائع المصرية وعلى كافة الجهات المعنية تنفيذه.
صدر في ١٩٨٧/٩/١٠
وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق
مهندس / حسب الله محمد الكفراوى

قرار وزاري رقم ٤٦١ لسنة ١٩٨٧

(نشر بالوقائع المصرية العدد ٢٦٩ في ١٩٨٧/١١/٢٨)

وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق :

بعد الإطلاع علي القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٩ في شان أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء.

وعلي القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شان توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وعلي القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي وتعديلاته.

وعلي القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمراني.

وعلي القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ بإصدار قانون الزراعة.

وعلي قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٣٨٢ لسنة ١٩٨٦ بحظر النص في التصميمات والمواصفات والمقايسات التي تصدرها الجهات الحكومية والهيئات العامة والقطاع العام والمحليات علي بنود أعمال بالطوب الأحمر.

وعلي قرار وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق رقم ١٢٠ لسنة ١٩٨٧ بإلغاء الطوب الأحمر من المواصفات القياسية وحظر استخدامه في البناء بالنسبة للأعمال التي تقوم بها الوزارات والمصالح والوحدات المحلية والهيئات العامة وهيئات القطاع العام وشركاته والقطاع التعاوني والخاص

وبناء علي طلب السيد الدكتور / نائب رئيس الوزراء ووزير الزراعة واستصلاح الأراضي.

قــرر

(المادة الأولى)

يحظر نقل الطوب الأحمر المصنوع من الطمي أو المخلوط أيا كانت نسبة الطمي فيه وذلك داخل المحافظات أو فيما بينها أو استخدامه في أعمال البناء علي مستوى الجمهورية.

وتتولى الهيئة العامة لمركز بحوث البناء والإسكان والتخطيط العمراني إصدار شهادات صلاحية بعد عمل التحاليل اللازمة للتأكد من صلاحية الطوب المنتج للاستخدام في أعمال البناء وخلوه من الطمي.

وعلي مديريات الزراعة بالمحافظات وأجهزة المدن الجديدة ضبط ومصادرة كميات الطوب التي لم تصدر في شانها شهادة الصلاحية المشار إليها في الفقرة السابقة.

(المادة الثانية)

للهيئة العامة لمركز بحوث البناء والإسكان والتخطيط العمراني في سبيل إصدار الشهادات المنصوص عليها في المادة السابقة حق التفتيش علي إنتاج مصانع الطوب والحصول علي عينات من إنتاجها وعلي التحاليل والاختبارات اللازمة عليها وتخطر أجهزة المدن الجديدة ومديريات الزراعة بنتيجة التحاليل فور التوصل إليها.

(المادة الثالثة)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ النشر.

صدر في ١٩٨٧/١١/١٢

وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق

مهندس / حسب الله محمد الكفراوى

فهرس الكتاب